

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo - dne:	12 – 4. 4. 2016	účast	přít/celkem/%
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	12/12/100%
	S. Policar	☒	12/12/100%
	L. Matkovský	☒	12/12/100%
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	2
3. Řešení aktuálních závad	3
4. Revitalizace kočárek	4
5. Příprava Shromáždění	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.

Aktuální stav k 1.2.: Zatím neřešeno, probíhá.

Aktuální stav k 7.3.: Zatím neřešeno, probíhá.

Aktuální stav k 4.4.: Zatím neřešeno, probíhá.

1.2. Kontrolní komise si vyžádala kontrolu čerpání pokladny za rok 2015. Výbor pověřil pokladníka p.Policara předáním dokladů a zkontrolované pokladní knihy kontrolní komisy. Bude předáno dne 2.2.2016. Zároveň byl Výborem ustanoven nový elektronický režim sledování pokladny defacto on-line.

Aktuální stav k 7.3.: Zpráva kontrolní komise byla doručena, Výbor jí bere na vědomí. Byly zjištěny drobné nedostatky, které budou odstraněny. Nově bude snaha nakupovat materiál pomocí platební karty a nemít žádnou hotovost. Výplaty pracovníků úklidu budou taktéž převedeny na bezhotovostní platby. Do on-line režimu sledování nákupů se nyní budou zadávat účtenky a veškerá pokladna bude nyní vedena u správní firmy IKON.

Aktuální stav k 4.4.: Provedena kontrola vedení on-line pokladny a zadávání nákupů, vše je OK. Úkol je tímto uzavřen.

1.3. Výbor SVJ vzal na vědomí informaci správní firmy IKON k výnosům z nájmu za rok 2015. Výbor pověřil M.Hybnera projednat se správní firmou detaily distribuce a možnosti, jak se dané problematice v budoucnu vyhnout. Informace na příštím jednání Výboru.

Aktuální stav k 7.3.: Úkol trvá. Výnosy za pronájem společných prostor byly vytištěny a odeslány vlastníkům. O dalším postupu se rozhodne na Shromáždění vlastníků. Výbor navrhuje, aby výnosy z pronájmu zůstávaly ve fondu oprav. Materiál pro jednání Shromáždění připraví M.Hybner.

Aktuální stav k 4.4.: Podklady se nyní tvoří. Tento bod bude zapsán do zprávy o hospodaření s dvěma návrhy na řešení: a) výplata výnosu se odečte z běžného vyúčtování; b) výnosy budou zaúčtovány na FO. Zpracuje M.Hybner.

1.4. Výbor projednal zaslanou informaci správní firmy IKON k novým zákonným úpravám:

Zákon č. 67/2013 Sb. byl s účinností od ledna 2016 novelizován zákonem č. 104/2015 Sb. (Zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty). Mezi nejdůležitější změny patří následující ustanovení:

- změna pravidel pro rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům (vzájemně se doplňuje s vyhláškou č. 269/2015 Sb.)
- změna pravidel pro výpočet pokut a poplatků z prodlení, pokud se vlastník či nájemce dostane do prodlení s hrazením předepsaných záloh

S účinností od ledna 2016 vstupuje v platnost vyhláška č. 269/2015 Sb., (Vyhláška o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům), která nahrazuje léta používanou vyhlášku č. 372/2001 Sb. Mezi nejdůležitější změny patří následující ustanovení:

- základní složka nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce činí 30 % až 50 % a zbytek nákladů tvoří spotřební složku
- podíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemců služeb, kde jsou instalována měřidla podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, v zúčtovací jednotce hodnotu o 20% nižší a hodnotu o 100% vyšší oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období.

S účinností od ledna 2016 vstupuje v platnost nařízení vlády č. 308 ze dne 26. 10. 2015, vymezující práva a povinnosti nájemníků ve vztahu k údržbě a opravám v pronajatém bytě včetně maximální výše úhrady ze strany nájemníka. Mezi nejdůležitější změny patří následující ustanovení:

- změna pravidel pro rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům (vzájemně se doplňuje s vyhláškou č. 269/2015 Sb.)
- změna pravidel pro výpočet pokut a poplatků z prodlení, pokud se vlastník či nájemce dostane do prodlení s hrazením předepsaných záloh

V e-mailové komunikaci s naší rozúčtovací firmou TECHEM, bylo Výboru sděleno, že tyto pravidla budou platná až pro rozúčtování za rok 2016. Dále bylo SVJ doporučeno ponechat v platnosti současné nastavení, které je v souladu s novými zákony. Výše zmíněné bude zapracováno i do materiálů SVJ pro připravované Shromáždění vlastníků.

Aktuální stav k 7.3.: Úkol běží.

Aktuální stav k 4.4.: Podklady se nyní tvoří. Tento bod bude zapsán do zprávy o hospodaření. Jde čistě jen o schválení zákonných úprav. Zpracuje M.Hybner

1.5. Byla provedena požární revize domu. Nedostatky byly vyvěšeny ve společných prostorách a na problémové věci byly nalepeny upomínky na jejich odstranění. Vše je nutné odstranit do 10.3.2016. Co nebude odstraněno, bude dne 11.3.2016 zlikvidováno. Odstranění věcí bude provedeno na Dohodu o provedení práce spolu s upevněním stojanů v kočárkárnách v celkové částce 4.500,- Kč. Dohody připraví M.Hybner.

Aktuální stav k 4.4.: Odstranění vad dle požární revize bylo provedeno. Úkol je tímto splněn.

1.6. Výbor schvaluje nákup dvou dřevěných regálů na materiál do místnosti správce. Celková částka nepřesáhne sumu 1.000,- Kč. Zajistí správce.

Aktuální stav k 4.4.: Regály byly nakoupeny. Úkol je tímto splněn.

1.7. Byly projednány pronájmy místnosti č.8 pro vlastníka bytu č.24/788 od 1.5.2016 dle schválené nájemní smlouvy. Dále byly současným nájemcům dodatečně prodlouženy nájemní smlouvy na prostory č. 2 a č.3, neb jim vypršela platnost. Aktuální stav pronájmu společných prostor je následující:

Místnost v domě 788	Stav pronájmu	Místnost v domě 789	Stav pronájmu
č. 1 – bývalá prádelna	Pronajato do 31.10.2016	č. 5 – bývalá studená sušárna	Pronajato do 30.4.2016
č. 2 – bývalá velká sušárna	Pronajato do 31.12.2016	č. 6 – bývalá sušárna	Rezerva pro externí firmy
č. 3 – bývalý mandl	Pronajato do 30.4.2016	č. 7 – bývalá AKU	Pronajato do 30.4.2016
č. 4 – bývalá malá sušárna	Pronajato do 31.5.2016	č. 9 – bývalá prádelna	Kancelář Výboru SVJ
č. 8 – bývalá AKU	Pronajato do 30.4.2017	č. 10 – bývalá malá sušárna	Kancelář správce

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. 1. 2016** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **225.005,50 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 ((byla nařízena 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 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. Výbor pověřil M.Hybnera zjistit na správní firmě IKON možnost odepsání starých nedobytných přeplatků/nedoplatků. Zbytečně se objevují na výpisech.

Zajistí: M.Hybner

Aktuální stav k 1.2.: Dle sdělení správní firmy odpisy pohledávek musí schválit Shromáždění vlastníků. Podklady pro jednání Shromáždění vlastníků připraví M.Hybner ve spolupráci se správní firmou

Aktuální stav k 1.3.: Úkol běží.

Aktuální stav k 4.4.: Podklady se nyní tvoří. Tento bod bude zapsán do zprávy o hospodaření. Přesný text se domluví se správní firmou. Zapracuje 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. Korespondenční hlasování nebylo platné. Další postup tedy řešil Výbor s dodavatelem. (předchozí stav úkolu byl ke dni 7. 3. 2016 redukován – viz předchozí zápisy).

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.

Aktuální stav k 1.2.: Dne 7.1.2016 byly provedeny sondy v bytech č. 16; 25; 28/788 a 27; 30/789. Znalecký posudek včetně faktury na částku 12.600,- Kč od ing. Roda byl Výboru SVJ doručen před dnešním jednáním. Bude nyní naskenován k prostudování. Další postup bude domluven na e-mailu. Ještě se čeká na posudek od firmy Weber. Firmu vyzve p.Matkovský či p.Hybner (dle domluvy).

Aktuální stav k 7.3.: Na základě telefonického dotazu u firmy Weber bylo sděleno, že ta žádný posudek již dělat nebude. Posudek znalce je z jejich pohledu dostatečný. Dále byl posudek zaslán dodavatelské firmě k vyjádření a na 24.2.2016 svoláno jednání.

Dne 24.2.2016 proběhlo jednání mezi zástupci Výboru SVJ a zástupci dodavatele. Podkladem k jednání byl znalecký posudek ing.Roda. Ten vyzněl ve prospěch SVJ a doporučil „dodatečné provedení dilatační spáry v celé tloušťce zateplovací obkladu v jeho napojení nezateplené příčné stěny lodžii a podhled stropních lodžiových panelů s dotěsněným spár“. Zástupci dodavatele se závěry posudku nesouhlasí a vinu na vzniklé situaci necítí. Dodavatel se domnívá, že provedení spáry a pouhé zateplení do budoucna stejně nepomůže a spáry budou praskat i nadále a opět potvrdil, že toto řešení není z jejich strany až tak podporováno. Bude-li toto řešení SVJ požadovat, tak firma určitě nebude garantovat, že řešení je trvalé. Navíc se domnívá, že navrhované řešení nebude estetické. Dle jejich názoru bude k praskání docházet i nadále. Toto či podobné námítky chce Dodavatel uvést v reklamačních protokolech. Po další debatě byl přijat tento závěr: Dodavatel opraví to, co je nyní či bude do skončení záruční doby reklamováno a bude-li vlastník chtít, tak si náklad na montáž lišty dodané z estetických důvodů doplatí vlastník přímo firmě Pedastav. Toto řešení je pro všechny přítomné přijatelné. Dále byla dohodnuta organizace opravy reklamace. Dle dodavatelské firmy na opravu jedné lodžie jsou nutné dvě návštěvy. První návštěva bude v rozsahu cca 2÷3 hodiny dle rozsahu vady, druhá návštěva na vymalování a dokončovací práce cca hodinu.

Na základě dohody bylo stanoveno zahájení akce již v dubnu v těchto termínech: 12., 14. a 16.4. 2016 vždy v době 7:00÷18:00 hod.

Kontaktní osobou a koordinátorem celé akce bude pracovník dodavatele. Dále Dodavatel upozornil na fakt, že lištu je nutné objednat předem, proto by rádi znali, kolik vlastníků tuto lištu bude chtít. Orientační cena dodávky lišty a návazných prací je cca 3.312,- Kč s DPH/lodžii. Dále bylo dodavatelem upozorněno, že je nutné u reklamovaných lodžii zajistit jejich úplné vyklizení, neb při odstraňování vady bude vznikat nepořádek a mohlo by dojít k poškození těchto věcí. Detaily celé akce budou popsány v informacích pro vlastníky, které musí připravit Výbor SVJ. S dodavatelskou firmou se upřesňují další detaily. Materiály co nejdříve připraví M.Hybner s p.Matkovským a budou distribuovány vlastníkům v současné době reklamovaných lodžii.

Aktuální stav k 4.4.: Podklady byly vytvořeny a předány vlastníkům. Nově byla nahlášena vada v bytě č.16/788. Akce běží dle výše uvedených instrukcí.

3.2. 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)
K 1.2.2016	3470	163	3002	132	658	254	41 (375)
K 7.3.2016	3610	140	3132	130	826	168	102 (477)
K 4.4.2016	3852	242	3305	173	1250	424	-9 (468)

3.3. 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

Aktuální stav k 1.2.: Úkol trvá.

Aktuální stav k 7.3.: Úkol trvá.

Aktuální stav k 4.4.: Úkol trvá.

3.4. Správce informoval Výbor SVJ o hlučných dveřích výtahu v domě 788. Byl kontaktován servis firmy Schindler k zjištění závady. Zatím je pouze sledováno. Na výtahu bylo již uskutečněno cca 667.700 jízd, motůrek bude zřejmě nutné vyměnit. Časový horizont zatím nebyl určen. Očekávaný náklad bude v částce cca 30.000,- Kč.

Aktuální stav k 7.3.: Sleduje se.

Aktuální stav k 4.4.: Úkol trvá.

3.5. Správce informoval Výbor SVJ o havárii na výtahu v 789, kde došlo k poruše hlavní řídicí jednotky kabinových dveří. Oprava si vyžádala částku 31.147,99 Kč, která byla schválena v e-mailové komunikaci. Úkol je tímto splněn.

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

4. Revitalizace kočárkáren

4.1. Dle závěrů shromáždění byly zahájeny práce ohledně revitalizace kočárkáren (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 kočárkáren 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.

Aktuální stav k 1.2.: Stojany objednány u firmy Kacerle s.r.o.. Bylo objednáno pro obě kočárkárny celkem dva stojany pro 5 kol a dva stojany pro 6 kol, v provedení žárový pozink. Celková cena je 14.000 Kč + doprava. Bude hrazeno hotově z pokladny správcem. Instalátorská firma potvrdila provedení izolace vodoměrní soustavy. Ještě zbývá svépomocí dokončit malby. Nadále nejsou dokončena pravidla užívání kočárkáren.

Aktuální stav k 7.3.: Stojany dodány. Zbývá je namontovat. Provede správce. Malby taktéž dokončeny. Nadále nejsou dokončena pravidla užívání kočárkáren. Snahou bude zpřístupnit kočárkárny vlastníkům během dubna.

Aktuální stav k 4.4.: Úkol trvá.

5. Příprava Shromáždění

Výbor předpokládá termín pro Shromáždění vlastníků ve druhé polovině května (18. či 25.5.2016). 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 7.3.: Jídelna základní školy Schulhoffova byla potvrzena a objednána na 18.5.2016, čímž byl i určen termín Shromáždění vlastníků. Výbor se shodl, že tentokrát nebude vyhlašovat předem korespondenční hlasování, neboť chce zajistit co nejširší účast vlastníků na jednání. Shromáždění vlastníků bylo naposledy usnášeníschopné v červnu 2012, tj. cca před 4 roky. Je řada bodů, které si vlastníci musí prodiskutovat, neb zjevně v domě panují na některé otázky správy domu různé názory. Prosíme všechny vlastníky, kteří mají zájem či nutkání hovořit do správy domu, aby zvážili svou kandidaturu do Výboru SVJ. Taktéž končí volební období členům kontrolní komise. Kandidáti jsou vítáni. Přípravy materiálu nadále trvají. Materiály je nutné mít připraveny na příští jednání Výboru.

Aktuální stav k 4.4.: První verze podkladů byly projednány na výboru SVJ, nyní budou dopracovány. Konečný termín dopracování je 17.4.2016.

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 2. 5. 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