

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo - dne:	15 – 18. 7. 2016	účast	přít/celkem/%
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☐	15/15/100%
	S. Policar	☐	15/15/100%
	L. Matkovský	☐	15/15/100%
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	2
4.	Revitalizace kočárek	3
5.	Reklamace lodžii	3
6.	Příprava Shromáždění	3
7.	Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy	3

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.

Aktuální stav k 2.5.: Zatím neřešeno, probíhá.

Aktuální stav k 30.5.: Zatím neřešeno, probíhá.

Aktuální stav k 18.7.: Databáze vydaných čipů byla opravena. Nyní se provede srovnání s podklady u správní firmy. Následně budou vyzváni vlastníci k aktualizaci dat u správní firmy.

1.2. Výbor SVJ obdržel výpověď p.Jirků Smlouvy o úklidu domu č. 788. Správcem byla domluvena spolupráce s úklidem v domě 789 tj. s p.Zavadilovou do 30.9.2016. Případná obnova smlouvy bude možná jen za podmínky zřízení účtu.

1.3. 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	volné k pronájmu
č. 2 – bývalá velká sušárna	Pronajato do 31.12.2016	č. 6 – bývalá sušárna	Rezerva pro externí firmy
č. 3 – bývalý mandl	volné k pronájmu	č. 7 – bývalá AKU	Pronajato do 30.4.2017
č. 4 – bývalá malá sušárna	Pronajato do 31.5.2017	č. 9 – bývalá prádelna	Kancelář Výboru SVJ
č. 8 – bývalá AKU	Pronajato do 30.4.2017	č. 10 – bývalá malá sušárna	Kancelář správce

Aktuální stav k 18.7.: Byl prodloužen pronájem místnosti č. 4 pro vlastníka bytu č.4/788 od 1.6.2016 dle schválené nájemní smlouvy s preferencí dalšího ročního nájmu.

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. 5. 2016** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **265.209,50 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)
byt č. 15	10.288 Kč
byt č. 28	20.610 Kč
Vchod 789	
byt č. 01 (bývalý majitel Dagmar H.)	115.248 Kč (byla nařízena exekuce)
byt č. 6	14.266 Kč

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. Zpracuje M.Hybner.

Aktuální stav k 2.5.: Běží

Aktuální stav k 30.5.: Na Shromáždění vlastníků bylo schváleno. Na správní firmě zajistí zpracování M.Hybner.

Aktuální stav k 18.7.: Správní firma byla informována a vyzve právní firmu ke zjištění detailů a dalších postupů.

3. Řešení aktuálních závad

3.1. 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)
K 1.7.2016	4377	525	3748	443	2554	1304	-336 (132)

Sledování stavu bude již jen čtvrtletní. Příští odečty k 1.10.2016.

3.2. 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.

Aktuální stav k 2.5.: Úkol trvá.

Aktuální stav k 30.5.: Úkol trvá.

Aktuální stav k 18.7.: Porovnáním bylo zjištěno, že stav bytových vodoměrů celkem odpovídá stavům vodoměrů firmy Veolia. Další kontrolní měření bude provedeno k 1.10.2016.

3.3. Správce informoval o nabídce na deratizaci objektu v ceně cca 1.600,- Kč. Výbor SVJ souhlasí a pověřuje správce organizací celé akce.

Aktuální stav k 30.5.: Úkol trvá.

Aktuální stav k 18.7.: Deratizace byla provedena, včetně fakturace. Úkol je tímto splněn.

3.4. Ve sklepních prostorech byla zjištěna popraskaná omítka vlivem vztlínání vody. Bude nutná oprava, která bude provedena na základě DPP. Předběžná cena bude stanovena po obhlídce prostor.

Aktuální stav k 18.7.: Po obhlídce prostor s dodavatelem byla stanovena cena práce na částku 9.400,- Kč. Práce byla provedena v červnu. Úkol je tímto splněn.

3.5. Správce informoval Výbor SVJ o výsledcích Zprávy o revizi plynových zařízení. Při letošní kontrole bylo jen minimum závad, které budou řešeny standardní cestou přes správní firmu IKON. Správce předá kontakt na osvědčeného servisního technika.

Aktuální stav k 18.7.: Kontakt byl správní firmě předán. Čeká se na reakci. Odstranění vad má být hotovo do 13.8.2016.

3.6. Správce informoval Výbor SVJ o problémech se zahříváním světel ve společných prostorách. Navrhuje nakoupit tři nová světla od konkurenční firmy s novými žárovkami (20 ks). Výbor souhlasí s cenou 3.500,- Kč (světla) a 3.000,- Kč (žárovky).

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

4. Revitalizace kočárkárny

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

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

Aktuální stav k 4.4.: Úkol trvá.

Aktuální stav k 2.5.: Úkol trvá.

Aktuální stav k 30.5.: Montáž stojanů a vyvěšení pravidel proběhne do 15.6.2016, kdy budou zpřístupněny kočárkárny vlastníkům. Zajistí: Správce a M.Hybner.

Aktuální stav k 18.7.: Kočárkárny byly zpřístupněny vlastníkům dne 15.6.2016. Úkol je tímto uzavřen.

5. Reklamační lodžie

5.1. Dne 21.6.2016 nahlásil vadu lodžie P.Lechnýř (problémy s omítkou). Výbor SVJ stanovil postup stejný jako při řešení letošních reklamací. Po nahlášení vady na Výbor SVJ bude správcem, dmu provedena fotodokumentace vady. Následně Výbor SBJ vyhotoví reklamační protokol, který se zašle hromadně na dodavatelskou firmu někdy během února 2017

6. 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 usnášenischopné 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.

Aktuální stav k 2.5.: Podklady zpracovány, vytištěny a distribuovány vlastníkům.

Aktuální stav k 30.5.: Shromáždění vlastníků proběhlo. Zpracovávají se zápisy.

Aktuální stav k 18.7.: Úkol trvá.

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 mimořádně dne 29. 8. 2016 v 19:00 hod. Zvána je i kontrolní komise.

Předchozí zápisy jsou dostupné na <http://svi788789.jiznak.cz> či <http://svi788789.jmnet.cz>.

Správnost potvrzují:

☒ M. Hybner

☒ S. Policar

☒ L. Matkovský