

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo - dne:	18 – 9. 11. 2016	účast	přít/celkem/%
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	18/18/100%
	S. Policar	☒	18/18/100%
	L. Matkovský	☒	18/18/100%
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. Reklamace lodžii 2
5. Požadavek Pražské teplárenské 3
6. Příprava Shromáždění 3
7. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy 3

1. Statutární záležitosti

1.1. Aktuální stav pronájmu společných prostor je následující:

Místnost v domě 788	Stav pronájmu	Místnost v domě 789	Stav pronájmu
č. 1 – bývalá prádelna	do 31.10.2017	č. 5 – bývalá studená sušárna	volné k pronájmu
č. 2 – bývalá velká sušárna	do 31.12.2016	č. 6 – bývalá sušárna	Rezerva pro externí firmy
č. 3 – bývalý mandl	volné k pronájmu	č. 7 – bývalá AKU	do 30.4.2017
č. 4 – bývalá malá sušárna	do 31.5.2017	č. 9 – bývalá prádelna	Kancelář Výboru SVJ
č. 8 – bývalá AKU	do 30.4.2017	č. 10 – bývalá malá sušárna	Kancelář správce

1.2. Je potřeba zaslat zápis ze Shromáždění SVJ ze dne 18.5.2016 na Rejstříkový soud.

Zajistí: M.Hybner.

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. 2016** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **279.657,50 Kč**. Největší dlužníci (dluhy nad 10 tis. Kč):

Dluhy domu	Částka
Vchod 788	
byt č. 19 (bývalý majitel Hana P.)	116.233 Kč (byla vyhlášena insolvence – předpoklad ukončení 4/2017)
byt č. 28	11.517 Kč (poslána výzva k úhradě)
Vchod 789	
byt č. 01 (bývalý majitel Dagmar H.)	115.248 Kč (byla nařízena exekuce)
byt č. 6	24.152 Kč (poslána 2.výzva)
byt č. 9	24.692Kč (poslána 2.výzva)

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 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/nedoplateků. 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.

Aktuální stav k 29.8.: Vzhledem k výši nesplacených dluhů bytu č. 15/788 byla podána soudní žaloba. Ostatní dluhy jsou dle sdělení původního našeho právního zástupce vymáhány. Bohužel odezva je velmi mlhavá. Dle sdělení správní firmy změna advokátního zastoupení je také velmi problematická. MH bude ještě v tomto bodu jednat se správní firmou.

Aktuální stav k 3.10.: Právní firma informovala Výbor, že bývalý vlastník bytu č.19/788 je od srpna 2012 v insolvenčním řízení. K tomu podal následující vysvětlení: SVJ v této době čekalo na pravomocné rozhodnutí ohledně již dříve nařízené exekuce (řízení SVJ vyhrálo). Toto rozhodnutí bylo právní firmě doručeno až počátkem listopadu 2012. Tou dobou již uplynula 30denní lhůta, kdy jsme měli možnost přihlásit naši pohledávku do insolvenčního řízení. Od této doby jej ani nelze úspěšně žalovat o jakékoli pohledávky vzniklé před 8/2012. Pokud bychom to měli shrnout tak platí, že vždy když věřitel nepřihlásí svou pohledávku do insolvence (to bylo možné v tomto případě pouze ve lhůtě v srpnu 2012), jeho nárok (pohledávka) je nevymahatelný.

Aktuální stav k 9.11.: Vzhledem k velkým časovým prodlevám při vymáhání dlužného nájemného, Výbor SVJ snížil hranici pro zasílání výzvy vlastníkům na **5.000,- Kč**. O tomto bude informována i správní firma. Dále bylo se správní firmou domluveno, že platby složené přímo do pokladny budou zatíženy poplatkem za převod na účet SVJ. Výše poplatku se rovná poplatkům banky (cca 80,- Kč). Poplatek bude vlastníkově zúčtován ve vyúčtování.

3. Řešení aktuálních závad

3.1. 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.

Aktuální stav k 3.10.: Stav nahlášený, vyhodnotí MH.

Aktuální stav k 9.11.: Stav nezměněn, trvá. Urgentní.

3.2. Výbor SVJ se seznámil s výsledky odborné zkoušky výtahů. Závady budou řešeny ve spolupráci se správní firmou.

Zajistí: M.Hybner

3.3. Správce seznámil Výbor s poškozenou fasádou grafity. Správce se spojí s pojišťovnou ohledně možného plnění při opravě. Další práce se domluví elektronicky případně se předá kontakt na dalším jednání výboru.

Zajistí: P.Policar

3.4. Výbor schvaluje provést každoroční úpravu zeleně okolo domu externí firmou. Náklad by neměl překročit částku cca 5.000,- Kč.

Zajistí: P.Policar

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

4. Reklamační lodžie

4.1. 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 SVJ vyhotoví reklamační protokol, který se zašle hromadně na dodavatelskou firmu někdy během února 2017

5. Požadavek Pražské teplárenské

5.1. Pražská teplárenská se v září 2016 obrátila na SVJ s požadavkem na zvýšení maximálního čtvrt hodinového výkonu z 0,087 na 0,167 MWs. Požadovala podepsaný dodatek. Výboru byl správní firmou IKON předán kontakt na odborníky, s kterými je možné vše konzultovat. Kontakty osloví M.Hybner a L.Matkovský co nejdříve.

Aktuální stav k 3.10.: V případě podpisu dodatku by se zvýšili náklady na topení o cca 100,00 Kč. Do toho se Výboru SVJ moc nechce. Proto byly osloveny kontaktní osoby s dotazem, jaká opatření má SVJ provést. Současně byla i požadována cenová nabídka těchto prací. Dále byla o detailnější info požádána Pražská teplárenská. Z těchto detailních podkladů vyplynulo, že SVJ překročilo sjednaný výkon v roce 2015 třikrát. Chce se domluvit schůzka se správcem oblasti PT p.Dražanem, kde by se dořešili detaily celé akce.

Aktuální stav k 9.11.: Jednání s p.Dražanem bylo odloženo pro jeho akutní onemocnění. Náhradní termín zatím nezajištěn (nemoc trvá). Bude urgováno. Výbor odsouhlasil zřízení přístupu do portálu PT k lepšímu sledování topné soustavy. Taktéž bude nutné zajistit odvětrání topné soupravy.

Zajistí: Správce a M.Hybner

6. Příprava Shromáždění

6.1. 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 materiálů 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.

Aktuální stav k 29.8.: Zápis byl již zpracován. Výbor se nyní bude zabírat jednotlivými úkoly se Shromáždění. Bude řešeno na příštím jednání výboru.

Aktuální stav k 3.10.: p.Hybnerovi udělena dutka za nedodání zápisu

Aktuální stav k 9.11.: Zápis dodán a bude odeslán na rejstříkový soud. Úkol je tímto splněn.

7. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy

7.1. Pravidelné schůze Výboru se konají vždy v první pondělí v měsíci od 20:00 hod. Další pravidelná schůze Výboru se uskuteční mimořádně dne 4. 12. 2016 ve 20:00 hod. Zvána je i kontrolní komise.

Předchozí zápisy jsou dostupné na <http://svj788789.iiznak.cz> či <http://svj788789.imnet.cz>.

Správnost potvrzují:

☒ M. Hybner

☒ S. Policar

☒ L. Matkovský