

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo - dne:	22 – 6. 3. 2017	účast	přít/celkem/%
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	22/22/100%
	S. Policar	☒	22/22/100%
	L. Matkovský	☒	22/22/100%
Prezence kontrolní komise:	J.Studíková	☐	
(účast je nepovinná)	Z.Goldbergová	☐	
	J. Hanělová	☐	
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. Reklamace lodžii 3
5. Požadavek Pražské teplárenské 4
6. Kamerový systém 4
7. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy 4

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 31.12.2017	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. M.Hybner informoval Výbor o možnosti projednat se správní firmou IKON revizi současných stanov vůči NOZ. Výbor souhlasí. Je nutné zjistit cenu této služby. Dále bude řešeno e-mailem.

Zajistí: M.Hybner.

Aktuální stav k 13.2.: Úkol trvá.

Aktuální stav k 6.3.: Úkol trvá.

1.3. Výbor projednal návrh smluv na správcovství v domě a úklid na rok 2017. Smlouvy budou obsahově sjednány ve stejném rozsahu jako v roce 2016. Správcovství bude nadále po celý rok 2017 provádět p.Policar. Smlouvy na úklid, vzhledem k určitým výhradám ke kvalitě práce, budou uzavřeny pouze na období 1.1. ÷ 30.6.2017 s p.Jirků a p.Zavadilovou. Po déle trvající debatě bylo rozhodnuto, že práce úklidu budou nyní měsíčně písemně zapisovány a sledovány správcem. Po vyhodnocení bude další postup projednán po Shromáždění vlastníků.

Zajistí: M.Hybner (smlouvy) a správce domu (seznámení s pravidly pracovníky úklidu)

Aktuální stav k 13.2.: Splněno. Úklid bude sepisovat provedené úkony do pracovního sešitu. Plnění prací kontroluje správce. Plnění úkolu bude zkontrolováno na příštím jednání Výboru.

Aktuální stav k 6.3.: Kontrola zápisů v pracovním sešitu provedena pouze u úklidu v 789. Zápisu jsou vedeny bez výhrad. Pracovní sešit úklid v 788 předložen nebyl. Je u pracovníka k doplnění. Byla konstatována nespokojenost výboru s touto evidencí. Předloží se na příštím jednání výboru.

1.4. Správní firma IKON poslala na Výbor SVJ úvodní podklady pro vyúčtování služeb. Zároveň své podklady poslala i firma Techem. Řešící vyúčtování nákladů na rozúčtování studené vody, teplé vody a topení. V rámci připomínkování se ukázalo, že ne všechny údaje o radiátorech vedených u firmy Techem jsou pravdivé. Údaje byly zřejmě chybně zadány při montáži. Aby Výbor neblokoval zpracování většinově rozhodl, že pro vyúčtování roku 2016 necháme v současné chvíli typy a velikosti radiátorů, tak jak jsou vedeny v databázi TECEM. Protože tyto hodnoty nikdo v minulosti nesledoval, tak bude vznesena vůči firmě TECEM reklamace za chybnou montáž a nastavení celého

systému. V případě uznání reklamace by se zpětně přepočítaly i roky 2016 a 2015. Všechny tyto úkony považuje výbor za reklamaci dodávky řešení. Dalším přijatým opatřením je, že veškeré výměny radiátorů musí být prováděny ve spolupráci s firmou TECHEM a se správcem domu. Vždy bude výměna prováděna až mimo topnou sezonu. Vše se bude hlásit e-mailem a to jak na správní firmu IKON, tak i na firmu TECHEM. Reklamaci bude řešit s TECHEM 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 **31.12.2016** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **217.777,50 Kč**. Největší dlužníci (dluhy nad 5 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. 1	6.543 Kč
Vchod 789	
byt č. 1 (bývalý majitel Dagmar H.)	115.248 Kč (byla nařízena exekuce)
byt č. 5	5.517 Kč
byt č. 9	12.346 Kč

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/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.

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 vlastníkovi zúčtován ve vyúčtování.

Aktuální stav k 1.12.: Úkol odpisů pohledávek, které schválilo Shromáždění vlastníků nadále trvá. Dohodu se správní firmou zajistí M.Hybner.

Aktuální stav k 2.1.: M.Hybner projednal se správní firmou. Stačí jim zaslat zápis ze Shromáždění vlastníků. Zašle M.Hybner.

Aktuální stav k 13.2.: Zápis zaslán a dán pokyn správní firmě k převedení dlouhodobých dluhů do fondu oprav.

Aktuální stav k 6.3.: Úkol trvá.

3. Řešení aktuálních závad

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

Zajistí: M.Hybner

Aktuální stav k 1.12.: Stav trvá

Aktuální stav k 2.1.: M.Hybner byl na správní firmě, nabídka zatím není. Bylo urgováno po správní firmě e-mailem.

Aktuální stav k 13.2.: Úkol trvá, zatím nic nového.

Aktuální stav k 6.3.: Správcem bylo urgováno. Úkol trvá.

3.2. 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

Aktuální stav k 1.12.: Na pojišťovně nahlášeno, čekáme na vyjádření. Je nutné doložit nahlášení na Policii ČR, to již bylo provedeno. Nutno doložit výši škody. Byly osloveny tři firmy, jedna doložila neúplnou nabídku, firma Lipka nabídla cenu za odstranění cca 14.500,- Kč. Tato cena bude nahlášena i na Polici ČR.

Zajistí: P.Policar a M.Hybner do 8.12.2016

Aktuální stav k 2.1.: Dopis odeslán. Policie případ odložila. Pachatel neznámý. Odstranění vady bude provedeno až nastanou příhodnější klimatické podmínky. Na pojišťovnu se dá následně faktura k dořešení škodné události.

Zajistí: P.Policar

Aktuální stav k 13.2.: Úkol trvá.

Aktuální stav k 6.3.: Úkol trvá.

3.3. Správce nahlásil další závady na vstupních dveřích, neb byli poškozeny vlastníkem či nájemce, který se je snažil svépomocí opravit. Správce shání firmu na opravu. Taktéž jsou silně ochopeny i zámky, takže bude zřejmě nutné vyměnit i je. Výbor bere na vědomí, že vzhledem k silnému poškození bude cena opravy zřejmě vyšší.

Zajistí: P.Policar

Aktuální stav k 2.1.: Firma zatím nezajištěna, správce dveře dočasně vyčistil a promazal. Další bude řešeno, až v jarních měsících.

Aktuální stav k 13.2.: Úkol trvá. Dveře zatím fungují.

Aktuální stav k 6.3.: Správce poptal odstranění vady u realizační firmy. Nabídka na kompletní servis jedné dveří včetně výměny zámku, motorku zámku, zavírače a těsnění vychází 13.351,50 Kč s DPH / dveře. Celkový náklad na všechny dveře by činil 56.192,10 Kč včetně DPH. Výbor vzhledem k havarijnímu stavu s nabídkou souhlasí. Firmu osloví správce domu.

3.4. Správce upozornil, že klasicky v zimních měsících jsou problémy s topnou soustavou. Dům je na nejvyšší větvi Pražské teplárenské, tak se u nás neustále tvoří vzduchové bubliny. Taktéž souprava je již silně zrezlá, jsou problémy s kompenzátory. Nejdou zavírat i některé spodní kohouty na stoupačkách. Vše sleduje správce. Opraví se po topné sezoně, včetně drobných oprav v bytech.

Zajistí: P.Policar

Aktuální stav k 6.3.: Úkol trvá.

3.5. Odpadávají obklady na vstupních portálech. Bude reklamováno u dodavatelské firmy. Správce nafotí a bude vypracován reklamační protokol.

Zajistí: P.Policar

Aktuální stav k 6.3.: Úkol trvá.

3.6. Správce požádal o nákup tří nových náhradních světel v nákupní ceně 4.500,- Kč včetně DPH. Výbor souhlasí.

Zajistí: P.Policar

3.7. Správce informoval o provedené kontrole požární ochrany. Výhrady budou uvedeny v revizní zprávě.

Správce dále informoval Výbor o problémech se svislými konstrukcemi. Vlastníci při revitalizacích bytů ne vždy dokáží zajistit jejich uchycení. Apelujeme na všechny vlastníky, aby rekonstrukce prováděli i s ohledem na ostatní vlastníky domě. Svislé konstrukce jsou ve vlastnictví SVJ a vlastníci musí zajistit jejich zpřístupnění. Prosím dodržujte platný domovní řád.

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 domu provedena fotodokumentace vady. Následně Výbor SBJ vyhotoví reklamační protokol, který se zašle hromadně na dodavatelskou firmu někdy během února 2017

Aktuální stav k 2.1.: P.Lechnýř urgoval reklamaci s tím, že vadu hlásil již dříve. Tehdy však nebyl zpracován patřičná reklamační protokol. Bude vyzván, aby dodal či vyhotovil vady na patřičný reklamační protokol. Nadále platí, že ostatní vlastníci budou osloveni k nahlášení vad během měsíce února.

Aktuální stav k 13.2.: Výbor rozhodl, že akce bude nyní zahájena. Do schránky každého vlastníka bude vhozena výzva pro nahlášení vad. Termín nahlášení vad je do 15.3.2017. Správce nahlášené vady nafotí a zpracují se reklamační protokoly. Vlastní oprava se předpokládá někdy v květnu či v červnu 2017. Dále budou nahlášeny i vady na jižní straně fasády, kachličky u vchodových portálů.

Aktuální stav k 6.3.: Akce zatím nebyla zahájena. M.Hybner musí vytvořit patřičné podklady. Termín do 10.3.2017. Termín pro nahlášení vad se prodlouží do 20.3.2017.

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 MW_{sj}. Požadovala podepsaná dodatku. 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 odvodušnění topné soupravy.

Zajistí: Správce a M.Hybner

Aktuální stav k 4.12.: Odvodušnění topné soupravy bylo provedeno dle harmonogramu. V bytě 30 /789 jsou problémy s odvodušňovacím ventilem. Bude opraveno až po odstavení soustavy. Přístup do portálu PT zatím nezajištěn. Jednání s PT bylo provedeno telefonicky přímo s technickou podporou PT. Po vysvětlení, že jsme překročili výkon pouze několikrát v roce prý nebude nutné omezovače výkonu v tuto chvíli instalovat. Výbor si toto vyžádá od PT písemně.

Zajistí: M.Hybner a správce

Aktuální stav k 2.1.: Stav trvá

Aktuální stav k 13.2.: Stav trvá

Aktuální stav k 6.3.: Úkol trvá. M.Hybner navrhuje, vyžádat si aktuální spotřeby od PT, případně se zajistí on-line přístup.

6. Kamerový systém

Výbor se začal zabírat úkolem ze Shromáždění vlastníků na instalaci Kamerového systému. Po dohodě bude nejprve zpracována Úvodní studie nasazení kamerového systému s důrazem na doložení legitimacy instalace takového systému v domě a s možnostmi instalacemi. P.Matkovský má kontakt na firmu, která takovéto věci navrhuje. Bude s ní sjednána úvodní schůzka.

Aktuální stav k 2.1.: Stav trvá

Aktuální stav k 13.2.: Stav trvá

Aktuální stav k 6.3.: Dne 19.2.2017 proběhla obhlídka objektu s externí firmou. Dne 26.2.2017 došla zpracovaná studie s orientační nabídkou. Celková cena za realizaci osmi kamer a nahrávacího zařízení s uchováním doby záznamu 30 dnů zpětně činí 127.980,- Kč bez DPH. Vše bude zpracováno do podkladů vlastníků na Shromáždění vlastníků.

7. Příprava Shromáždění

Výbor předpokládá termín pro Shromáždění vlastníků ve druhé polovině května (24. či 31.5.2017). Nutno objednat jídelnu ZŠ.

Zajistí: M.Hybner. Příprava podkladů bude tato:

Zpráva o činnosti výboru - p.Matkovský, p.Policar

Zpráva o hospodaření - M.Hybner

8. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy

8.1. Pravidelné schůze Výboru se konají vždy v první pondělí v měsíci od 20:00 hod. Další pravidelná schůze Výboru se uskuteční v pravidelném termínu dne 3. 4. 2017 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