

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo - dne:	26 – 26. 6. 2017	účast	přít/celkem/%
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	26/26/100%
	S. Polícar	☒	26/26/100%
	L. Matkovský	☒	26/26/100%
Prezence kontrolní komise:	J.Studíková	☐	
(účast je nepovinná)	Z.Goldbergová	☐	
	J. Hanělová	☐	
Další hosté			
Místo konání:	Restaurace U Bouzků		
Zapsal:	M.Hybner		
Stav dokumentu:	Návrh k připomínkám	☐	
	Jednomyslně schválená verze	☒	

Agenda:

1. Statutární záležitosti.....1
2. Kroky k uspořádání hospodaření SVJ2
3. Řešení aktuálních závad.....3
4. Reklamace lodžii4
5. Požadavek Pražské teplárenské.....4
6. Požadavek firmy Schindler4
7. Kamerový systém4
8. Příprava Shromáždění.....4
9. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy5

Výbor SVJ žádá Vlastníky, aby při revitalizacích bytů zajistili i uchycení svislých vedení (voda, plyn, odpadní vody). Svislé konstrukce jsou ve vlastníci SVJ a vlastníci musí zajistit jejich zpřístupnění pro případ řešení havárie. Dále apelujeme na všechny vlastníky, aby veškeré rekonstrukce prováděli i s ohledem na ostatní vlastníky domě. Prosíme, dodržujte platný domovní řád.

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 30.4.2018
č. 4 – bývalá malá sušárna	do 31.5.2018	č. 9 – bývalá prádelna	Kancelář Výboru SVJ
č. 8 – bývalá AKU	do 30.4.2018	č. 10 – bývalá malá sušárna	Kancelář správce

Shromáždění bylo neusnášeníschopné, je nutné vypsát korespondenční hlasování. Současní členové Výboru po vzájemné diskuzi souhlasí s návrhem některých vlastníků na prodloužení členství ve Výboru SVJ a s nominací na další dva roky projevíli souhlas. Taktéž nemají námítky k návrhu vzešlé od některých vlastníků na neusnášeníschopném Shromáždění na zvýšení poplatku za službu „Odměna stat. a kontr. komise“. Zvýšenou výši navrhuje na základě následujícího rozboru. Odhadem se členové výboru věnují práci pro SVJ cca 10÷20 hod/měs. Celkem se navrhuje zvýšení poplatku z 60,- Kč/byt/měs na 180,- Kč/byt/měs. Je nutné provést přípravu korespondenčního hlasování do 28.6.2017, tak aby se vše stihlo ještě odeslat vlastníkům před začátkem dovolených. Konečný termín korespondenčního hlasování byl Výborem SVJ stanoven na 31.7.2017. Materiály připraví p.Hybner, distribuci zajistí p.Polícar.

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.

Aktuální stav k 3.4.: Úkol trvá.

Aktuální stav k 24.4.: Úkol trvá.

Aktuální stav k 31.5.: Úkol trvá.

Aktuální stav k 26.6.: Kontakt od IKONu předán. Bude konzultováno přímo. Zajistí: MH

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.

Aktuální stav k 3.4.: Kontrolu zápisů v pracovním sešitu úklidu v 788 provedl správce. Chybí několik záznamů. Vzhledem k zhoršenému zdravotnímu stavu p.Jirků výbor SVJ již nedoporučuje její další prodloužení. Úklid v domě 789 probíhá dle dohodnutých pravidel a nejsou proti němu žádné výhrady.

Aktuální stav k 24.4.: Stav trvá. Bude projednáno na Shromáždění vlastníků.

Aktuální stav k 31.5.: Shromáždění vlastníků bylo neusnášeníschopné, takže žádné rozhodnutí nepadlo. Výbor SVJ seznámil přítomné vlastníky Shromáždění s kontrolou úklidu a upozornil na nutnost řešení (zdravotní stav, relativně vysoký věk uklízečů). Navrhl Shromáždění, aby se hledaly alternativy řešení. P.Policar upozornil i na problematiku úklidu sněhu. Výbor po diskuzi vzhledem k časové tísní a nutnosti zajistit úklid na 2.pololetí, souhlasí s uzavřením DPP na úklid do 31.12.2017 s p.Kuchinkovou (dům 788) a p.Zavadilovou (dům 789). Smlouvy připraví M.Hybner ve spolupráci p.Policarem.

Aktuální stav k 26.6.: Smlouvy budou uzavřeny do 30.6.2017.

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 **31.5.2017** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **-952,50 Kč**. Největší dlužníci s dluhy nad 5 tis. Kč:

Dluhy domu	Částka
Vchod 788	
Vchod 789	
byt č. 9	14.127 Kč
byt č. 19	19.332 Kč

2.2. Výbor dle závěrů Shromáždění Vlastníků musí přistupovat k neplatičům rychleji a rázněji. Okamžitě po překročení 5ti 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.

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. **Aktuální stav k 24.4.:** Proběhla diskuze, jak dále sledovat zahájení insolvenčního řízení vůči vlastníků, neb Výbor by dle NOZ měl toto sledovat defacto nepřetržitě. V rámci diskuze bylo konstatováno, že toto sledování je časově velmi náročné a vyžaduje celkem sofistikovaný, místy až detektivní přístup. Doporučuje projednat výše uvedenou problematiku na Shromáždění vlastníků, kde budou sdělení detaily problému.

Aktuální stav k 31.5.: Shromáždění vlastníků bylo neusnášeníschopné. Přítomným vlastníků byla vysvětlena problematika sledování Insolvenčního řízení. Problém je, že SVJ nemá rodná čísla či jiné identifikační údaje. Výbor by byl rád, kdyby se podařilo na tuto činnost sehnat firmu. Bude oslovena firma, která nám sleduje exekuce.

Aktuální stav k 26.6.: Od června 2017 insolvenční řízení sleduje pro SVJ tatáž firma jako exekuční řízení, zatím za stejnou cenu jako předchozí služba (zatím bez navýšení)

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.

Aktuální stav k 3.4.: Úkol trvá.

Aktuální stav k 24.4.: Úkol trvá.

Aktuální stav k 31.5.: Úkol trvá. Bude předáno na správní firmu IKON. Zajistí správce.

Aktuální stav k 26.6.: Správní firmě IKON již předáno. Bude urgováno. Zatím nic nového.

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.

Aktuální stav k 3.4.: Správce zahájil jednání s dodavatelskou firmou. Původně vybraná firma již neprojevila zájem na realizaci akce. Budou osloveny další firmy, včetně dodavatele rekonstrukce fasády.

Aktuální stav k 24.4.: Stav trvá, probíhá jednání s firmami. Tento týden bude oslovena dodavatelská firma rekonstrukce fasády, neb ta je pořád v záruční obě. Teprve pak se bude jednat s ostatními firmami.

Aktuální stav k 31.5.: Úkol trvá.

Aktuální stav k 26.6.: Zatím nemáme nabídku od dodavatelské firmy. Řeší p.Matkovský. Ostatní práce zatím čekají.

3.3. 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.

Aktuální stav k 3.4.: Úkol trvá. Prosíme vlastníky, aby vady topné soustavy hlásili správci domu či na Výbor SVJ.

Aktuální stav k 24.4.: Úkol trvá, je možno nadále hlásit problémy. Realizace opravy někdy v letních měsících.

Aktuální stav k 31.5.: Úkol trvá. Správce sbírá podklady. Bude hledána firma, která by spravovala topnou soustavu jako celek po celý rok. Dále bude řešeno na e-mailu.

Aktuální stav k 26.6.: Poptávkový dopis je připraven budou osloveny firmy Techem, spol. s r. o., Provoz a servis tepla, s.r.o., INMES spol. s r.o., Koncept FAST s.r.o., SOMATHERM s.r.o., fa Bečka a Aropea s.r.o. Termín pro odevzdání nabídek byl stanoven do 20.7.2017. K hlavními kritériím bude patřit cena za výměnu za jednotlivých částí TS (radiátory, termoregulační ventily, termoregulační hlavice, uzavírací šroubení, svislé a vodorovné vedení, kompenzátory v 5.patře, regulátor diferenčního tlaku, seřizovací ventily, vypouštěcí kohouty, kulové kohouty u závěru a další součásti topné soustavy), cena za údržbu a popis práce údržby, délka záručního servis, akční doba při havárii a plánované údržbě. Vyhodnocení na dalším výboru.

Výbor dále v minulých dnech dostal nabídku na chemické vyčištění topné soustavy od firmy CISTETOPENI.CZ. Firma byla správcem domu kontaktována. Po obhlídce objektu firma navrhuje odebrání vzorku za cca 3.000,- Kč a navrhne řešení, jak případně akci realizovat. Vlastní realizaci doporučuje provést až začátkem topné sezony. Odhadovaná cena celé akce se následně pohybuje v řádech několika desítek až jednotek stovek tisíc Kč. Bude tedy ještě zváženo, investici v této výši musí již schválit Shromáždění vlastníků. S odebráním vzorku Výbor souhlasí.

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

Aktuální stav k 3.4.: Revizní zprávy dodány. Většina vad je v nepořádku na chodbách. Výzva k odstranění věcí bude vyvěšena na nástěnkách. **Prosíme vlastníky o sjednání nápravy.** Věci, které nebudou odstraněny budou zlikvidovány.

Aktuální stav k 24.4.: Vyvěšena informativní cedule. Termín pro vyklizení dán do 8.5.2017, kdy je naplánován odvoz nezlikvidovaných věcí.

Aktuální stav k 31.5.: Výbor SVJ schválil odvoz nezlikvidovaných věcí firmou Skružný v ceně 1.500,- Kč.

Aktuální stav k 26.6.: Úkol splněn.

3.5. Správce informoval o likvidaci zeleně v okolí domu.

Aktuální stav k 31.5.: Výbor SVJ schválil realizaci s firmou Skružný v ceně 1.700,- Kč.

Aktuální stav k 26.6.: Úkol splněn.

4. Reklamace lodží

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 uvažoval 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.

Aktuální stav k 3.4.: Informativní podklady předány majitelům, kteří mají nárok na bezplatnou reklamaci, tj. ti kteří neuplatnili reklamaci v loňském roce. K dnešnímu dni se k reklamaci přihlásili vlastníci bytů č. 788/30; 27; a 789/13. Nyní budou vyhotoveny reklamační protokoly. Provede MH po dodání fotodokumentace, kterou zajistí správce domu. Opětovně se u některých, již opravených lodžích, vyskytují praskliny (např. byt 789/22 a 27). Vzhledem ke končící Sleté záruce bude s dodavatelskou firmou provedena obhlídka a dojednána další postup.

Aktuální stav k 24.4.: Reklamační protokoly bytů 788/30; 27 a 789/27; 22; 13 a společných prostor (střecha, venkovní obklady a základ jižní fasády) byly vyhotoveny a dne 19.4.2017 odeslány dodavatelské firmě k dořešení.

Aktuální stav k 31.5.: Čeká se na vyjádření od dodavatele a domluvení termínu.

Aktuální stav k 26.6.: Firma komunikuje velmi sporadicky z důvodu dovolených. Úkol trvá.

5. Požadavek Pražské teplárenské

Správní firma IKON dnes informovala o doručení návrhu Dodatku č.3 od firmy Pražská teplárenská společně s upozorněním na dlouhodobé překračování čtvrt hodinového výkonového maxima. Obsahem návrhu je navýšení čtvrt hodinového maxima o cca 20% ze současných 0,087 MWs na hodnotu 0,118 MWs. S tím souvisí i zvýšené pevné částky, které SVJ platí za topení. Výbor si vyžádá kontrolní tabulky dodaného výkonu s daty překročení. Nebudou-li zjištěny nedostatky tak bude návrh dodatku přijat.

6. Požadavek firmy Schindler

SVJ byl doručen požadavek firmy Schindler na uzavření Dodatku k servisní smlouvě o úpravě odměny za servis. Firma požaduje rozšířit inflační odstavec o možnost navýšit cenu vedle inflace spotřebitelských cen i o míru nárůstu indexu průměrných nominálních mezd. Rozhodovalo by větší „číslo“. Po telefonické diskuzi předsedy SVJ s odpovědným pracovníkem firmy Schindler je Dodatek otázkou dohody obou stran. Návrh firmy byl na Výboru prodiskutován a zvažuje se dát protinávrh, který by zohlednil obě druhy inflace. Simulací výpočtu a zmocnění k jednání byl. M.Hybner.

Aktuální stav k 24.4.: Po složitých jednáních byl oběma stranami přijat kompromis v podobě jednorázového navýšení pro rok 2017 o 2,5% za servisní služby. Nyní se bude jednat o realizaci.

Aktuální stav k 31.5.: Dodatek podepsán. Bude odeslán dodavatelské firmě Zajistí MH.

Aktuální stav k 26.6.: Dodatek bude odeslán tento týden. Úkol je tímto splněn.

7. Kamerový systém

Výbor se začal zabývat 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.

Aktuální stav k 3.4.: Bude prodiskutováno na Shromáždění vlastníků.

Aktuální stav k 24.4.: Vše připraveno v podkladech, možnost k nahlédnutí na Shromáždění vlastníků.

Aktuální stav k 31.5.: Shromáždění vlastníků bylo neusnášeníschopné, stav trvá

Aktuální stav k 26.6.: Úkol trvá

8. 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

Aktuální stav k 3.4.: Shromáždění vlastníků se uskuteční dne 31.5.2017 v budově Základní školy Květnového vítězství 1554, Praha 4 – Háje (Květnák). Byla zahájena příprava podkladů. V současné době je zpracována zpráva o činnosti výboru.

Aktuální stav k 24.4.: Zpráva o činnosti byla dopracována. Po vysvětlení několika nejasností M.Hybner finalizuje zprávu o hospodaření SVJ. V rámci jednání Výboru byl odsouhlasen program jednání a návrhy na usnesení. Finální texty budou odeslány ke schválení v e-mailové komunikaci Výboru SVJ do 30.4.2017. Distribuce vlastníkům bude uskutečněna do 5.5.2017.

Aktuální stav k 31.5.: Shromáždění vlastníků bylo neusnášeníschopné. Současný Výbor SVJ pokračuje ve své činnosti se sníženým mandátem --- viz. Stanovy. Na základě návrhu většiny vlastníků na jednání Shromáždění, bylo navrženo stávajícím členům výboru SVJ prodloužení mandátu o další volební období (2 roky). Všichni členové současného výborů si vzali čas na rozmyšlenou. Další přítomní vlastníci navrhli zvýšení měsíčné odměny pro členy výboru. V rámci diskuze se preferovalo postupovat dále pomocí korespondenčního hlasování.

Aktuální stav k 26.6.: Řešeno v úvodní části jednání výboru.

9. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy

Pravidelné schůze Výboru se konají vždy v první pondělí v měsíci od 20:00 hod. Další schůze Výboru se uskuteční dne 7. 8. 2017 mimořádně již od 19:30 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. Polícar

☒ L. Matkovský