

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo - dne:	28 – 7. 8. 2017	účast	přít/celkem/%
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	28/28/100%
	S. Polícar	☒	28/28/100%
	L. Matkovský	☒	28/28/100%
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 SVJ2
3. Řešení aktuálních závad.....2
4. Reklamace lodžii3
5. Požadavek Pražské teplárenské.....4
6. Kamerový systém4
7. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy4

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

1.2. M. Hybner informoval Výbor o možnosti projednat se správní firmou IKON revizi současných stanů 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

Aktuální stav k 7.8.: 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.

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 uklízeček). 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.

Aktuální stav k 7.8.: Smlouvy do 31.12.2017 uzavřeny. Úkol splněn.

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 **31.7.2017** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **-14.972,50 Kč**. Největší dlužníci s dluhy nad 5 tis. Kč:

Dluhy domu	Částka
Vchod 788	
byt č. 3	5.963 Kč
byt č. 26	15.112 Kč
byt č. 28	6.519 Kč
Vchod 789	
byt č. 6	23.652 Kč
byt č. 15	5.858 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. 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.

Aktuální stav k 7.8.: Bylo provedeno, závady v ceně 8.832,- Kč byly odstraněny. Úkol je tímto splněn.

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.

Aktuální stav k 7.8.: Nabídku od dodavatelské firmy dodána. Cena prací nepřevyší 19.000,- Kč, která bude nahlášena pojišťovně. Práce bude realizována do konce srpna 2017.

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.

Aktuální stav k 7.8.: Ze sedmi oslovených firem přišla jen jedna jediná nabídka, která byla defacto neporovnatelná a v ceně, která převyšuje rozhodovací pravomoci Výboru SVJ. Nabídka defacto obsahovala výměnu větší části topné soustavy. Vzhledem k malému počtu uchazečů bylo rozhodnuto, zatím v tomto projektu nepokračovat. Firmě se odpoví v podobném duchu. Zatím se budou řešit jen havarijní stavy a vyčká se na rozbor znečištění topné soustavy, který je v procesu.

3.4. Správce nahlásil problémy v úklidové místnosti domu 788, kde je poškozené umyvadlo a WC úklidu, které protéká. Výbor souhlasí se rekonstrukcí, která byla provedena v domě 789. Provede se poptávka po okolních řemeslnících.

3.5. Správce navrhuje nákup techniky. Výbor SVJ toto podmiňuje provedením inventury elektrických a jiných náradí v ceně nad 1000,- Kč.

Další běžné závady byly odstraněny v rámci prací

4. Reklamace lodžii

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.

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 5leté záruce bude s dodavatelskou firmou provedena obhlídka a dojednán 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.

Aktuální stav k 7.8.: Dne 27.7.2017 proběhlo jednání s dodavatelem (p.Matkovský, p.Policar, p.Jakeš). Byla provedena prohlídka bytů (22 a 27/789) u kterých nebyla prvotně uznána reklamáce. Po obhlídce byly i tyto reklamace uznány. Oprava těchto bytů bude provedena dne 15.8.2017, kdy budou opravené i další reklamované vady společných prostorách. Další opravy bytů si firma domluví přímo s vlastníky.

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.

Aktuální stav k 7.8.: Dodatek zatím nedorazil, úkol trvá.

6. Komerový systém

Výbor se začal zabývat úkolem ze Shromáždění vlastníků na instalaci Komerového 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

Aktuální stav k 26.6.: Dle výsledku z korespondenčního hlasování byla instalace kamerového systému schválena 58,27 % hlasujícími vlastníky. Výbor SVJ nyní začne připravovat výběrové řízení, neb chce oslovit více firem k realizaci. Bude řešeno na příštím jednání Výboru.

7. 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 4. 9. 2017 od 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