

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo - dne:	33 – 8. 1. 2018	účast	přít/celkem/%
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	33/33/100%
	S. Polícar	☒	33/33/100%
	L. Matkovský	☒	33/33/100%
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. Kamerový systém3
6. Projekt Revitalizace elektrických rozvodů3
7. Projekt revitalizaci sklepních kójí.....4
8. 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 31.10.2018	č. 5 – bývalá studená sušárna	do 31.10.2018
č. 2 – bývalá velká sušárna	do 31.12.2017	č. 6 – bývalá sušárna	Rezerva pro externí firmy
č. 3 – bývalý mandl	volné k pronájmu až od 1.2.2018 Probíhá příprava smlouvy	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.; 6.3.; 3.4.; 24.4.; 31.5.: Úkol trvá.

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

Aktuální stav k 7.8.; 4.9.; 2.10.; 5.11.: Úkol trvá.

Aktuální stav k 4.12.: Byl osloven kontakt z firmy IKON ohledně revize Stanov.

Aktuální stav k 8.1.: Úkol trvá.

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 30.11.2017** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **-7.183,50 Kč**. Největší dlužníci s dluhy nad 5 tis. Kč:

Dluhy domu	Částka
Vchod 788	
byt č. 28	6.759 Kč
Vchod 789	
byt č. 6	6.512 Kč
byt č. 5	5.819 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.

2.3. 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. 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.

Aktuální stav k 4.9.: Nabídka na provedení prací byla poslána na šest firem. Ozvali se dvě, z toho jedna po obhlídce slovně odhadla práci na částku cca 45 tisíc Kč, druhá slovně na částku cca 36 tisíc Kč - viz. e-mailová komunikace. Písemně ale nic nechtějí dodat. Budou se tedy shánět ještě další firma.

Aktuální stav k 2.10.: Nakonec obě firmy realizaci akce odmítly. Správce nakonec sehnal nabídku od firmy Vojtek. Nyní se řeší smluvní vztah a nákup materiálu, neb se současně opraví i místnost v 789, kde oprava v roce 2009 byla provedena jen částečně. Další detaily se budou řešit v emailové komunikaci.

Aktuální stav k 5.11.: Úkol trvá. Návrh smlouvy byl ze strany SVJ odeslán. Dodavatel zatím nereagoval.

Aktuální stav k 4.12.: Správce s dodavatelem mluvil, ale ten je časově zaneprázdněn. Úkol trvá.

Aktuální stav k 8.1.: Dodavatel nabídl práce provést do konce ledna. Když nezačne bude oslovena firma PeDaStav. Úkol trvá.

3.2. Správce dále informoval o opakujících se problémech s odvzdušňovacími a vypouštěcími ventily topení v domě 789. Opět došlo v výtoku vody a poškození sádkokartonu. Vše bylo nahlášeno na pojišťovací firmu a škoda bude částečně proplacena (spoluúcast SVJ ve výši 1.000,- Kč). Je však nutné přijmou systémové řešení, aby k dalším škodám nedocházelo. Výbor se shodl, že se v sádkokartonovém podhledu udělají samostatná mřížka pro odvětrání a pro přístup k odvzdušňovacím ventilům. P.Matkovský spolu se Správcem nyní osloví firmu pro vytvoření technického řešení a finanční nabídky.

Aktuální stav k 5.11.: Úkol trvá. Byla oslovena realizační firma p.Jedličky, čeká se na reakci dodavatele, technické řešení je známo.

Aktuální stav k 4.12.: Úkol trvá. Opět je problém s časem dodavatele, který je časově vytížen. Bude ještě urgováno, zda má o akci zájem.

Aktuální stav k 8.1.: Dodavatel potvrdil zájem o akci. Nadále čekáme na nacenění prací. Zástupce dodavatele dorazí cca kolem 14.1.2018, kdy si se správcem vše projde. Bude se řešit i nabídka na úpravu vchodových světel.

3.3. Správce informoval o nutnosti opravy poškozených vchodových světel. Pachatel je neznámý. Bude nutné zajistit pevnější desku na uchycení, neb dochází k vylamování. Oprava bude nutná před všemi vchody.

Aktuální stav k 8.1.: Poptá se nabídka u firmy PeDaStav.

3.4. Je nutné připravit smlouvy na úklid na příští rok. Výbor diskutoval i o možnostech, kdy současní najatí zaměstnanci nebudou ochotni dále spolupracovat. Je potřeba mít připravené náhradní řešení. Uvítáme jakoukoli iniciativu od vlastníků.

Aktuální stav k 8.1.: Smlouvy připraveny k podpisu. Bude podepsáno tento týden. Výbor obdržel nabídku i od firmy Andulka. Nabídka výbor zaujala, proto bude firma oslovena k detailnějšímu zpracování nabídky z důvodu možného výpovědi smluv ze strany současných uklízečů.

Další běžné závady byly odstraněny v rámci prací správce. Detaily jsou popsány v deníku správce.

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 lodžiích, vyskytují praskliny (např. byt 789/22 a 27). Vzhledem ke končící 5leté záruce bude s dodavatelskou firmou provedena obhlídka a dojednáán 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 reklamace. 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.

Aktuální stav k 4.9.: Tři byty již byly opraveny, byla zahájena práce i na střeše. Další práce budou pokračovat v září.

Aktuální stav k 2.10.: Úkol trvá. Práce budou pokračovat dle vývoje počasí. Předpoklad od 10.10.2017.

Aktuální stav k 5.11.: Úkol trvá. Dle ústní informace byly veškeré reklamace již opraveny, čekáme na potvrzené reklamační protokoly. Bude zaslán e-mail realizační firmě.

Aktuální stav k 4.12.: Dle sdělení realizační firmy byly veškeré reklamace lodžií již vyřešeny. Výbor SVJ upozorňuje vlastníky, že vzhledem k uběhnuté záruční době celé akce, budou další opravy lodžií již hrazeny stejně jako běžné závady z fondu oprav. Zbývá dořešit opravy střechy a soklu před vchodem 789. Bude reklamovat p.Matkovský.

Aktuální stav k 8.1.: Firma odevzdala poslední reklamační protokoly. Tímto je úkol dokončený.

5. Kamerový systém

5.1. 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.

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 7.8.: 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.

Aktuální stav k 4.9.: Úkol trvá. Do příštího výboru se připraví seznam firem a poptávkové podklady pro výběrové řízení. Členové výboru si připraví seznam firem.

Aktuální stav k 2.10.: Úkol trvá. Zatím jsou jen dvě firmy od p.Matkovského. Je nutné připravit poptávkový dopis (MH) a přidat další firmy.

Aktuální stav k 5.11.: Úkol trvá. Dopis pořad není připraven, ani nejsou známy další firmy.

Aktuální stav k 4.12.: Poptávkový dopis byl projednán a schválen. Nyní bude odeslán na cca 10÷11 firem k podání nabídky. Termín byl určen 8.1.2018 do 12:00 hod. Dále byly projednány váhy hodnotících kritérií.

Aktuální stav k 8.1.: Do doby uzávěrky dorazilo 5 nabídek. Nyní Výbor nabídky vyhodnotí - viz. Hodnotící kritéria a e-mailová komunikace.

6. Projekt Revitalizace elektrických rozvodů

6.1. Výbor navrhuje oslovit několik firem. Začne se přípravou poptávkového dopisu. Zadáání se vezme z podkladů pro vlastníky. Připraví MH a zašle e-mailem.

Aktuální stav k 2.10.: Úkol trvá.

Aktuální stav k 5.11.: Úkol trvá. Dopis pořad není připraven.

Aktuální stav k 4.12.: Poptávkový dopis byl projednán a bude ještě nyní připomínkován. Odeslání poptávky se plánuje v lednu 2018.

Aktuální stav k 8.1.: Úkol trvá.

7. Projekt revitalizaci sklepních kójí

7.1. Na jednání výboru padlo několik ideových námětů, jak vše pojmout. Navrhuje se udělat nejprve ideový návrh v Powerpointu, kam budou přispívat všichni členové výboru. Následně se vybere varianta, na kterou se zpracuje studie včetně výkazu výměr. Odhadovaná doba pro zadání realizace studie cca listopad/prosinec 2017. P.Matkovský upozorňuje, že je nutné zachovat velikosti dle prohlášení vlastníka. Nutno zjistit.

Aktuální stav k 2.10.: Úkol trvá. P.Matkovský potřebuje prohlášení vlastníka (zkusí zjistit MH). P.Matkovský zatím zjišťuje alternativy technického a stavebního řešení. Zatím převažuje názor, že zděné příčky jsou lepší. U stropu se doporučuje nechat udělat mřížky pro provětrávání, nad dveře zvážit využití LUXORu. Taktéž se uvažuje o zpracování varianty rozšíření sklepů do ostatních společných prostor.

Aktuální stav k 5.11.: P.Matkovský provedl digitalizaci a nakreslení současného stavu. Dle něho zpracoval i výkresy s použitím materiálu YTONG – viz. Příloha zápisu. Po diskusi se nyní ještě zpracuje varianta, která bude využívat i místnosti, které jsou nyní v pronájmu. Tato varianta by byla asi náročnější i na zpracování po právní stránce, ale sklepní prostory pro vlastníky by byly zvětšeny o cca dvojnásobek a lépe by se vyřešil přístup ke společným svislým prostorům.

Aktuální stav k 4.12.: Na projektu se pracuje. Zítra bude k dispozici další návrh.

Aktuální stav k 8.1.: P.Matkovský poslal druhý návrh, který zvětšuje velikost sklepních prostor na byt. Nyní se provede slepý rozpočet obou variant.

8. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy

Pravidelné schůzky Výboru se konají vždy v první pondělí v měsíci od 20:00 hod. Další schůzka Výboru se uskuteční v mimořádném termínu dne 12. 2. 2018 od 20:00 hod. Zvána je i kontrolní komise.

Předchozí zápisy jsou dostupné na <http://svj788789.jmnet.cz>.

Správnost potvrzují:

☒ M. Hybner

☒ S. Policar

☒ L. Matkovský