

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo - dne:	35 - 12. 3. 2018	účast	přít/celkem/%
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	35/35/100%
	S. Policar	☒	35/35/100%
	L. Matkovský	☒	35/35/100%
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. Kamerový systém3
5. Projekt Revitalizace elektrických rozvodů3
6. Projekt revitalizaci sklepních kójí.....4
7. Příprava shromáždění vlastníků4
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 vlastnictví 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 31.12.2018	č. 6 – bývalá sušárna	Rezerva pro externí firmy
č. 3 – bývalý mandl	do 31.1.2019	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 stanov 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.; 12.2.; 12.3.: Úkol trvá.

1.3. Od firmy IKON Výbor obdržel draft vyúčtování za rok 2017. Výbor souhlasí s částkami, nicméně z plánovaných podkladů předávaných vlastníkům není zřejmé, jakou částku mají zaplatit. Vlastníci mají dostat dvoje vyúčtování

služeb, a navíc ještě vyúčtování Položek správy domu. Výbor pověřil MH, aby s firmou IKON projednal možnost zjednodušení vyúčtování či doplnění vyúčtování o vysvětlující dopis vlastníků.

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 28.2.2018** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **-27.819,50 Kč**. Největší dlužníci s dluhy nad 5 tis. Kč:

Dluhy domu	Částka
Vchod 788	
Vchod 789	
byt č. 5	8.713 Kč
byt č. 6	12.408 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).

2.4. Firma IKON, v souladu s uzavřenou mandátní smlouvou, oznámila zdražení služeb od 1.3.2018 o inflaci 2,5%. Bude připraven dodatek smlouvy.

Aktuální stav k 12.3.: Úkol trvá

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 nechťejí 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.

Aktuální stav k 12.2.: Dodavatel se neozval, správce projedná s firmou PeDaSTAV dne 16.2.2018. Úkol trvá.

Aktuální stav k 12.3.: PeDaSTAV provedl obhlídku místa. Nabídka zatím nedodána, bude urgováno. Úkol trvá.

3.2. Správce dále informoval o opakujících se problémech s odvětrávacími 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 (spoluúčast SVJ ve výši 1.000,- Kč). Je však nutné přijmout systémové řešení, aby k dalším škodám nedocházelo. Výbor se shodl, že se v sádkokartonovém podhledu udělají samostatná mřížka pro odvětrání a pro přístup k odvětrávacím 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.

Aktuální stav k 12.2.: Schůzka se uskuteční 15.2.2018. Úkol trvá.

Aktuální stav k 12.3.: PeDaSTAV provedl obhlídku místa. Nabídka zatím nedodána. Bude urgováno. Úkol trvá.

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.

Aktuální stav k 12.2.: Schůzka se uskuteční 15.2.2018. Úkol trvá.

Aktuální stav k 12.3.: PeDaSTAV provedl obhlídku místa. Nabídka zatím nedodána, Bude urgováno. Úkol trvá.

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 detailnější zpracování nabídky z důvodu možného výpovědi smluv ze strany současných uklízečů.

Aktuální stav k 12.2.; 12.3.: Úkol oslovení firmy Andulka trvá.

3.5. Byla provedena revize PO. Nebyly shledány vážné závady, drobné vady odstraněny na místě. Detaily budou popsány v revizní zprávě.

3.6. V bytě 19/789 došlo při uzavírání hlavního uzávěru vody k havárii zavíracích ventilů. Správcem byla povolána pohotovost. Odhadovaná cena nákladů je 3.000,- Kč. V rámci této opravy byla provedena i oprava termostatického ventilu v bytě 3/789 v ceně 600,- Kč.

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

4. Kamerový systém

4.1. 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

Aktuální stav k 12.2.: Dle hodnotících kritérií vyhrály firmy ABvia, s.r.o. a ELDECO, s.r.o.. Nyní se s nimi domluví osobní schůzky k upřesnění nabídek. Termín se domluví po e-mailu. Ostatním firmám se poděkuje za účast. Zajistí MH.

Aktuální stav k 12.3.: Jednání proběhla a nabídky byly vysvětleny. Výbor požádal jednu z firem k upřesnění nabídky, aby byla porovnatelná s druhou. Upřesněná nabídka zatím nedorazila. Bude urgováno. Úkol trvá.

5. Projekt Revitalizace elektrických rozvodů

5.1. Výbor navrhuje oslovit několik firem. Začne se přípravou poptávkového dopisu. Zadání 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.

Aktuální stav k 12.2.: Finální znění poptávkového dopisu bylo schváleno. Nyní členové výboru navrhnou možné realizační firmy, kterým bude dopis odeslán. Bude snaha odeslat jej příští týden.

Aktuální stav k 12.3.: V e-mailové komunikaci bylo vybráno 8 firem. Dopis byl odeslán. Termín odevzdání cenových nabídek byl určen do 2.3.2018. V termínu odevzdaly cenovou nabídku tři firmy. Na dnešním jednání Výboru byla jako nejvýhodnější vybrána varianta vypracování projektu autorizovanou osobou pro PBRs firmy ELDECO, s.r.o.. Vypracování projektu bylo ihned Výborem objednáno. Cílem je mít zpracovaný projekt do 23.4.2018, neb část z něho se plánuje předložit na jednání Shromáždění vlastníků.

6. Projekt revitalizaci sklepních kójí

6.1. 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.

Aktuální stav k 12.2.: Úkol trvá

Aktuální stav k 12.3.: Připravuje se rozpočet na stavební úpravy dle zpracované výkresové dokumentace na obě varianty řešení subdodavateli. V rámci nacenění by měla být i výmalba, podlahové krytiny, dveří a zárubní. Do konce března by vše mělo být dořešeno.

7. Příprava shromáždění vlastníků

Výbor zahájil přípravu na Shromáždění vlastníků. Materiály budou zpracovány dle zvyklostí. Shromáždění se plánuje 23.5. nebo 30.5.2018. Bude upřesněno dle objednání jednací místnosti ve škole.

8. 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 v mimořádném termínu dne 9. 4. 2018 od 20:00 hod. Zvána je i kontrolní komise.

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

Správnost potvrzují:

☒ M. Hybner

☒ S. Policar

☒ L. Matkovský