

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo - dne:	37 - 2. 5. 2018	účast	přít/celkem/%
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	37/37/100%
	S. Polícar	☒	37/37/100%
	L. Matkovský	☒	37/37/100%
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. Kamerový systém..... 3
5. Projekt Revitalizace elektrických rozvodů..... 4
6. Projekt revitalizaci sklepních kójí..... 4
7. Projekt zprovoznění DVBT2 na STA..... 5
8. Příprava shromáždění vlastníků..... 5
9. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy 5

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 31.12.2018	č. 6 – bývalá sušárna	Rezerva pro externí firmy
č. 3 – bývalý mandl	do 31.1.2019	č. 7 – bývalá AKU	do 30.4.2019
č. 4 – bývalá malá sušárna	pr. do 31.5.2019	č. 9 – bývalá prádelna	Kancelář Výboru SVJ
č. 8 – bývalá AKU	do 30.4.2019	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.; 9.4; 2.5.: Úkol trvá. 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 31.3.2018** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **-19.610,50 Kč**. Největší dlužníci s dluhy nad 5 tis. Kč:

Dluhy domu	Částka
Vchod 788	
Byt č. 30	6.021 Kč
Vchod 789	
byt č. 5	6.096 Kč
byt č. 6	18.566 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.; 9.4.: Úkol trvá

Aktuální stav k 2.5.: Po jednání na správní firmě se ukázalo, že inflační dovětek obsahuje již současná smlouva, tak dodatek není třeba uzavírat. Úkol je tímto ukončen.

2.5. Firma IKON poslal návrh „Smlouvy o zpracování osobních údajů“, která se zabývá problematikou GDPR a upravuje vztah Správce (SVJ) a Zpracovatele (IKON). Výbor s návrhem smlouvy souhlasí. Současně si vyžádáme od správní firmy vzorové dokumenty „Vnitřní směrnice“ a „Záznamy správce o činnostech zpracování osobních údajů“, za cenu 1.500,- Kč bez DPH.

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.

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.

Aktuální stav k 9.4.: Nabídka od firmy PeDaSTAV byla dodána. Cena prací naceněna na cca 45.000 Kč. Výbor vzhledem k výši nabídky a k plánované změně sklepních prostor zatím tuto investici odkládá. Úkol bude dále sledován.

Aktuální stav k 2.5.: Úkol sledován, trvá.

3.2. Správce dále informoval o opakujících se problémech s odvědušňovacími 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 odvědušňovacím 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.

Aktuální stav k 9.4.: Nabídka od firmy PeDaSTAV byla dodána. Materiál i práce naceněny na cca 20.000,- Kč. Výbor souhlasí s nabídkou a pověřila p.Matkovského k zajištění realizace.

Aktuální stav k 2.5.: Nabídka byla ze strany Dodavatele zpřesněna, celková cena je 24.641,- Kč. Výbor souhlasí a je možné práce objednat. Zajistí p.Matkovský.

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.

Aktuální stav k 9.4.: Nabídka od firmy PeDaSTAV byla dodána. Materiál i práce naceněny na cca max. 15.000,- Kč včetně nových LED svítidel. Výbor souhlasí s nabídkou a pověřila p.Matkovského k zajištění realizace.

Aktuální stav k 2.5.: Nabídka byla ze strany Dodavatele zpřesněna, celková cena je 18.946,- Kč. Výbor souhlasí a je možné práce objednat. Zajistí p.Matkovský.

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.

Aktuální stav k 12.2.; 12.3.; 9.4.; 2.5.: 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.

Aktuální stav k 9.4.: Revizní zpráva zatím nedorazila.

Aktuální stav k 2.5.: Bude urgováno na správní firmě

3.6. Úprava zeleně v okolí domu se zřejmě nechá na podzim. Výbor zvažuje, zda se některý z členů výboru nezúčastní informativního jednání Městské části se zástupci SVJ a BD ohledně úpravy a údržby zeleně, které se má uskutečnit dne 25.4.2018 od 18:00 hod v KC Zahrada. Bude dohodnuto pomocí e-mailu.

Aktuální stav k 2.5.: Vzhledem k zaneprázdnění členů Výboru se jednání se nikdo nezúčastnil. Úkol je uzavřen.

3.7. Správce v rámci řešení běžných havárií v domě navrhuje vyměnit již částečně poškozenou dlažbu u vchodů u silniční smyčky za protiskluzovou podlahu. V zimě hrozí pády. V rámci probíhajícího poptávce na zednické práce byla poptána po firmě PeDaSTAV i tato činnost. Nabídková cena je cca 25.000,- Kč za oba vchody. Výbor vzhledem k nebezpečnosti současného řešení s nabídkou souhlasí. S dodavatelem vše projedná p.Matkovský.

Aktuální stav k 2.5.: Nabídka byla ze strany Dodavatele zpřesněna, celková cena je 30.760,- Kč. Výbor souhlasí a je možné práce objednat. Zajistí p.Matkovský.

3.8. Správce informuje že dne 9.5.2018 proběhne revize plynu.

3.9. Z odborné prohlídky výtahu v domě 788 vyplynul požadavek na nutnou výměnu hnacího řemene a vodicích čelistí kabiny. Správce kontaktuje servisní firmy a zjistí detaily. Bude snaha vše řešit přes správní firmu IKON.

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

4. Kamerový systém

4.1. 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 instalací. 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 pořád 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.

Aktuální stav k 9.4.: Bylo urgováno jak e-mailem, tak telefonicky. Bez odezvy. Poptávaná firma nic nedodala. Výbor shledává, že firma není vhodná pro další jednání, proto bude oslovena druhá firma v pořadí, se kterou se nyní začne jednat ohledně realizace. Předpokládá se úvodní jednání o smlouvě. Bude snaha pozvat firmu na středu 18.4.2018 kolem 18:00 hod. Předběžně se dalšího jednání účastní p.Matkovský a p.Hybner.

Aktuální stav k 2.5.: Schůzka s novým dodavatelem se uskutečnila 29.4.2018 v době 17:15÷20:00 hod. Na ní byly s novým dodavatelem zpřesněny požadavky SVJ a některé technické parametry řešení. Zároveň byla projednána a o připomínkování návrh smlouvy. Nyní se čeká na nové nacenění a finální znění smlouvy. Předpokládáný začátek prací v týdnu po 9.5.2018.

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 pořád 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 PBŘS 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.

Aktuální stav k 9.4.: S projektantem řešení proběhla v minulých dnech schůzka v místě realizace a upřesnily s požadavky. Požadované podklady taktéž byly předány, až na elektro revizi, kterou má dodat firma IKON. Bude p.Hybnerem urgováno.

Aktuální stav k 2.5.: Revizní zpráva elektro rozvodů z roku 2015 již byla dodána. Dne 29.4.2018 proběhla další upřesňující schůzka s projektantem a upřeshňovali se další požadavky. Projekt by měl obsahovat i revitalizaci slaboproudých vedení jako je strukturovaná kabeláž LAN, zvonky, STA apod. Vše jako samostatné položky.

6. Projekt revitalizací 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 zvážít 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.

Aktuální stav k 9.4.: Byl dodán rozpočet, který nyní bude částečně rozpracován do materiálu na shromáždění vlastníků. Závěrečná zpráva by měla být předána do konce dubna 2018. Vše bude k dispozici na Shromáždění vlastníku či v elektronické verzi na webu společenství.

Aktuální stav k 2.5.: Závěrečná zpráva byla předána. Materiály se nyní budou publikovat na web SVJ, aby byly k dispozici vlastníkům. Je potřeba připravit případné hlasování na Shromáždění vlastníku.

7. Projekt zprovoznění DVBT2 na STA

Výbor SVJ obdržel návrh servisní firmy na přechod k DVBT2. Přechod bude postupný a bude trvat až do roku 2020, V Praze a okolí se budou stávající DVB-T sítě vypínat ke konci roku 2019. Servisní firma navrhuje realizovat dva zásahy. První, a hlavně nejdůležitější část, se bude realizovat do června 2018, kdy bude rozvod STA doplněn o signál z přechodových sítí DVBT2. Celková cena zásahu se bude pohybovat do 11 000 Kč vč. DPH. Výbor souhlasí a pověřuje M.Hybnera k zajištění realizace s externí firmou. Druhý zásah v STA bude nutný až v roce 2019, kdy se vše doladí již jen dle aktuální situace a při dnešních cenách cca 3.300- Kč.

8. 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.

Aktuální stav k 9.4.: Shromáždění vlastníků se uskuteční dne 30.5.2018. Začínají se připravovat podklady.

Aktuální stav k 2.5.: Hotovo je již Správa o činnosti Výboru 2017 a Zpráva o hospodaření 2017. Ještě je potřeba dopracovat: Bod o GDPR, Pozvánku, Hlasování o nových členech kontrolní komise. Vše zajistí MH do čtvrtka 10.5.2018.

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 v mimořádném termínu po Shromáždění vlastníků dne 30. 5. 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