

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo - dne:	41 - 12. 11. 2018 (přeloženo z 5.11.2018)	účast	přít/celkem/%
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	41/41/100%
	S. Polícar	☒	41/41/100%
	L. Matkovský	☒	41/41/100%
Prezence kontrolní komise:	Z. Goldbergová	☐	
(účast je nepovinná)	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. Komerový systém3
5. Projekt Revitalizace elektrických rozvodů4
6. 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.

V souladu s vyhláškou 23/2008 a její přílohou č.6, je nutné na únikových cestách (chodbách) umisťovat pouze hořlavé předměty, které svými vlastnostmi, rozměry, umístěním a upevněním nejsou s ní v rozporu. Prosíme, dodržujte platný domovní řád, vyhlášky a zákony ČR.

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 31.10.2019	č. 5 – bývalá studená sušárna	do 31.10.2019
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	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.; 30.5.; 10.9.; 8.10.: Úkol trvá.

Aktuální stav k 12.11.: Správní firma provedla revizi stanov a konstatovala, že některé věci ve Stanovách máme a jsou skutečně změněny dle NOZ, ale jsou věci, které již podle NOZ nejsou platné a ze strany SVJ by měly být změněny

také. Správní firma nabídla provedení této akce za částku 2.000,- Kč bez DPH. Výbor s návrhem souhlasí. Se správní firmou vše dojedná p.Hybner.

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 30.9.2018 činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **-15.677,50 Kč**. Největší dlužníci s dluhy nad 5 tis. Kč:

Dluhy domu	Částka
Vchod 788	
Vchod 789	
byt č. 5	5.799 Kč
byt č. 9	6.293 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 poslala 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.

Aktuální stav k 30.5.; 10.9.; 8.10.: Úkol trvá. Správní firmu osloví M.Hybner.

Aktuální stav k 12.11.: Správní firmu kontaktována a materiály dne 24.10.2018 objednány.

3. Řešení aktuálních závad

3.1. 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.

Aktuální stav k 30.5.: Správce kontaktoval dodavatelskou firmu pro zjištění detailu závady. Výsledky zatím nedodány. Úkol trvá.

Aktuální stav k 10.9.: Úkol trvá.

Aktuální stav k 8.10.: Práce byly poptány přes správní firmu IKON dne 19.9.2018. Nabídka od firmy Schindler dorazila. Celkový rozsah prací je ve výši cca 83 tis. Kč s DPH. Výbor v tuto chvíli schvaluje objednání pouze nezbytně nutné, tj. vodicích čelistí kabiny v 788 v celkové ceně 7.843,00 Kč s DPH. Ostatní závady se projednají s jinou konkurenční firmou. Od správní firmy se bude zjišťovat soupis provedených oprav od revitalizace výtahu. Zajistí: MH
Aktuální stav k 12.11.: Objednávka byla na dodavatelskou firmu poslána a přijata 17.10.2018 s termínem dokončení do 29.10.2018. Dnes stav neznámý. MH zjistí ve středu na správní firmě IKON, kde taktéž zkontroluje knihu závad výtahů. Proběhla další diskuze jak s dalšími opravami. Závěr: Bude se čekat na výsledek další pravidelné technické kontroly.

3.2. Výbor SVJ byl kontaktován obchodním zástupcem firmy Kone, a.s. s nabídkou partnerství na servis výtahu. Členové výboru po diskuzi vyhodnotili, že mít konkurenční nabídku by nebylo špatné. M.Hybner bude nadále s firmou v kontaktu. Odpoví jí a vyžádá si konkrétní nabídku.

Aktuální stav k 10.9.; 8.10.: Úkol trvá. MH sjedná a domluví schůzku.

Aktuální stav k 12.11.: Schůzka proběhla 23.10.2018. Na základě ní a zaslané nabídky Výbor zkonstatoval, že pravidelný servis výtahu pro SVJ se bude nadále zajišťovat současná firma, neb nová servisní smlouva neřešila hlavní problémy, které SVJ v současné době trápí – relativně drahé dodávky provozních vad. Úkol je tímto ukončen.

3.3. Správce domu sesbíral závady na topné soustavě a dne 19.9.2018 byla kontaktována správní firma k zajištění opravy.

Aktuální stav k 8.10.: Závady nahlásily tři byty (3/789, 27/789 a 7/789). Vesměs se jedná o výměnu ventilů. Bude provedeno v pátek 12.10.2018. Výbor dále doporučil, aby Správce zajistil odvzdušnění topné soustavy v celém domě cca v půli listopadu, ještě před náběhem topné sezóny.

Aktuální stav k 12.11.: Opravy byly provedeny firmou p.Bečky cca 3.634, - Kč. Odvzdušnění bude vyhlášeno v nejbližší době. Úkol je tímto ukončen.

3.4. Správce nahlásil nutné drobné údržbářské práce (oprava maleb na schodech, instalace vaniček pro zachytávání vody ve vstupních podhledech, zabroušení dveří v úklidových místnostech, doplnění kohoutů na vedení teplé a studené vody v místnosti úklidu a WC, výměna baterie v místnosti úklidu, oprava odpadu v místnosti úklidu, montáž regálu pro úklid a odvozu odpadu). Odhadovaná částka za práce je 3.000,- Kč. Materiál v ceně cca 5.000,- Kč bude hrazen z fondu oprav. Výbor souhlasí s uzavřením dohody na provedení práce.

Aktuální stav k 12.11.: Dohoda byla podepsána dne 18.10.2018. Dále byla dne 2.11.2018 podepsána dohoda řešící havarijný výjezd na stoupačce v domě 788 a následky neoprávněného puštění vody v domě 789 ze dne 19.10.2018 v ceně 1.800,- Kč. Práce byly již provedeny. Úkol je tímto splněn.

3.5. Neziskový spolek JM-Net, z.s. nabídl SVJ instalaci „clip rámečku“ do prostor výtahu s možností využití tohoto reklamního prostředku pro potřeby SVJ po cca 11 měsících v roce. Výbor s nabídkou souhlasí. Smluvní detaily zjistí M.Hybner a instalace bude následně koordinována správcem.

Další běžné závady byly odstraněny v rámci prací správce. Detaily jsou popsány v deníku správce (viz. úložiště).

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 zapracováno 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.

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.

Aktuální stav k 30.5.: Nové nacenění přišlo dne 18.5.2018 včetně úpravy smlouvy. Výbor SVJ v e-mailové komunikaci s novou nabídkou i se smlouvou souhlasí (byla snížena výsledná cena). Vše bylo protistraně potvrzeno. Realizace se posouvá na začátek června.

Aktuální stav k 10.9.: Práce jsou již hotovy, systém byl předán **do ZKUŠBNÍHO PROVOZU** dne 6.9.2018. Poslední fakturu je možné proplatit. Firma při předání nabídla i smlouvu na servis ve výši 4.800,- Kč/6 měsíců. Výboru se cena servisních prací zdá drahá S firmou bude s ještě projednáno. Zajistí M.Hybner.

Aktuální stav k 8.10.: Upravený návrh servisní smlouvy dodán, stejně jako návrh na snížení ceny. Výbor s návrhem smlouvy souhlasí. M.Hybner zajistí podepsání.

Aktuální stav k 12.11.: Před podepsáním byla smlouva ještě připomínkována, neboť některé pokuty vůči SVJ byly neadekvátní. Současná verze lépe vystihuje předpokládané využití. Výbor s posledním zněním smlouvy ze dne 11.11.2018 souhlasí. Podepsání smlouvy dojedná M.Hybner.

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 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.

Aktuální stav k 30.5.: Projekt pořad nedodán. Bude urgováno M.Hybnerem.

Aktuální stav k 10.9.: Projekt předán. Chybí ale neceněný položkový rozpočet, proto proplacení poslední faktury pozastaveno do doby dodání. S dodavatelem řeší p.Matkovský.

Aktuální stav k 8.10.: Naceněný položkový rozpočet byl dodán. Vzhledem k odhadované ceně položkového rozpočtu zpracovaného projekční firmou, který je cca 2,5 mil. Kč, byla kontaktována KB s požadavkem vyjádření k možné realizaci, neboť v tuto chvíli můžeme investovat max. 200 000,- Kč. Počkáme na vyjádření. V mezidobě bude připravováno výběrové řízení. Návrh hodnocení, poptávkový a návrh vybraných firem bude řešen po e-mailu.

Aktuální stav k 12.11.: Vyjádření z KB zatím nedodáno. Bude urgováno M.Hybnerem. Mezitím se připraví poptávkový dopis. Nadále se připravuje strukturu poptávkového dopisu. Bude zaslán k připomínkám do výboru.

6. 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 řádném termínu dne 3. 12. 2018 od 20:00 hod. Zvána je i kontrolní komise.

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

Správnost potvrzují:

☐ M. Hybner

☐ S. Polícar

☐ L. Matkovský