

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo - dne:	45 - 4. 3. 2019	účast	přít/celkem/%
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	45/45/100%
	S. Polícar	☒	45/45/100%
	L. Matkovský	☒	45/45/100%
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 SVJ..... 2
3. Řešení aktuálních závad 2
4. Projekt Revitalizace elektrických rozvodů..... 3
5. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy 4

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.

V souladu s vyhláškou 23/2008 a její přílohou č.6, je nutné na únikových cestách (chodbách) umísťovat 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 31.12.2019	č. 6 – bývalá sušárna	Rezerva pro externí firmy
č. 3 – bývalý mandl	do 31.1.2020	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 stanů vůči NOZ. Výbor souhlasí. Je nutné zjistit cenu této služby. Dále bude řešeno e-mailem.

Zajistí: M.Hybner.

Aktuální stav k 13.2.2017....

Aktuální stav k 12.11.: Správní firma provedla revizi stanů 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.

Aktuální stav k 3.12.; 7.1.; 3.2.; 4.3.: Objednávka zaslána. Výsledky zatím nedodány. Úkol trvá.

1.3. Firma IKON informoval Výbor SVJ o povinnosti právnických osob zapsaných ve veřejném rejstříku zapsat svého skutečného majitele. Pro naše SVJ platí pravidlo, že se zapíše jako skutečný majitel člen statutárního orgánu dané právnické osoby. Termín splnění je do 1.1.2021. Sdělení je v zápise evidováno pro informaci.

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 31.1.2019 činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **-31.452,50 Kč**. Největší dlužníci s dluhy nad 5 tis. Kč:

Dluhy domu	Částka
Vchod 788	
Byt č. 28	6.023 Kč
Vchod 789	
Byt č. 5	11.201 Kč
Byt č. 6	18.145 Kč
Byt č. 29	5.104 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.

Aktuální stav k 3.12.; 7.1.; 3.2.; 4.3.: Výsledky zatím nedodány. Úkol trvá.

3. Řešení aktuálních závad

3.1. Z odborné prohlídky výtahu v domě 788 vyplynul požadavek na nutnou výměnu hnacího řemene a vodičích 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. vodičích 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.

Aktuální stav k 3.12.: Oprava i po urgenci správní firmy IKON zatím nebyla realizována. Po dohodě bude urgováno i linie SVJ. Zaujme M.Hybner.

Aktuální stav k 7.1.; 3.2.: Po urgenci byla oprava vodičích čelistí provedena v prosinci 2018. Nadále se čeká na výsledek technické kontroly. Úkol bude nadále sledován.

Aktuální stav k 4.3.: Při poslední dodavatelské technické kontrole žádné akutní opravy nebyly nahlášený. Úkol je tímto ukončen.

3.2. 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.

Aktuální stav k 3.12.: Firma JM-Net, z.s. zatím nekontaktována. Úkol trvá.

Aktuální stav k 7.1.; 3.2.; 4.3.: Firma kontaktována, čeká se na návrh smlouvy.

3.3. Dne 18.11.2018 došlo z bytu č. 22/788 unikající vodou z akvária k vytopení hlavního stoupacího vedení elektrické energie v domě 788. V zájmu zachování bezpečí byla kontaktována PRE k odpojení domu. K tomu došlo ještě ten samý den v nočních hodinách. Dle sdělení zasahujících pracovníků PRE další řešení je již plně v kompetenci SVJ. Je nutné vše patřičně vysušit, následně objednat elektro firmu na kontrolu, případné opravy a vypracování revizní zprávy celé soustavy. Dle dohody s viníkem všechny služby zajistilo SVJ resp. správce domu. Vlivem havárie bylo taktéž nutné zajistit náhradní napájení zámků domů, aby nebyl blokován vstup do domu. Celkové náklady činí 10.776 Kč (elektro) a 2.080 Kč (napájení zámků vchodových dveří), celkem tedy 12.856 Kč. Po diskuzi s viníkem a se souhlasem přítomnými členy KK bude závada nahlášena a hrazena ze společné pojistky domu. Skutečné náklady, které nebudou uhrazeny pojišťovnou, doplatí do FO viník.

Aktuální stav k 7.1.; 3.2.: Česká pojišťovna odmítla uhradit náhradu škody, neb voda z akvária a jejich příslušenství je ve výjimkách a nejedná se tak o vodovodní zařízení. Náhradu částek poníženu o cenu zaplombování, která se bude hradit s FO, uhradí na účet SVJ viník. Nutno domluvit se správní firmou, jak se vše provede.

Zajistí: M. Hybner

Aktuální stav k 3.2.: Na Ikon už psáno, ale nedostali jsme odpověď. Bude urgováno.

Aktuální stav k 4.3.: Řešeno u firmy IKON, vše bylo zaúčtováno dle požadavků. Úkol je tímto ukončen.

3.4. V souvislosti s havárií vstupních dveří v domě 788 byla dále ve výboru diskutována problematika zavřených dveří v případě výpadku elektrického proudu. Po diskuzi se členové výboru shodli, že cílem je mít dům dostupný z veřejné části i v případě výpadku elektrické energie. Správce domu pověřen, aby výše uvedené projednal s dodavatelskou firmou v rámci řešení havárie. Nebude-li něco jasné, bude projednáno pomocí e-mailu.

Aktuální stav k 7.1.: S firmou bylo diskutováno a čeká se na návrh řešení.

Aktuální stav k 3.2.; 4.3.: Bude oficiálně urgováno pomocí e-mailu.

3.5. Dne 22.1.2019 nahlásil správce servisní firmě problémy s funkčností STA v některých bytech. Jedná se o byty č. 8, 10 a 29/789; 27 a 29/788.

Aktuální stav k 3.2.;4.3.: Mimo byt 29/789, kde si místní závadu již odstraní vlastník po dohodě se servisní smlouvou, bylo vše ostatní opraveno. Úkol je tímto ukončen.

3.6. Správce informoval Výbor o stížnostech na čistotu ve vchodě 788. Dle sdělení úklidových pracovníků je příčinou nekázeň majitelů psů.

Žádáme majitele psů, aby dbali na čistotu společných prostor při návratu z procházek v okolí a případné znečištění následně uklidili. Podobné je to s odpady po kouření, které se válejí v okolí domu a všem nám tak znepríjemňují bydlení. I ty musí pracovníci úklidu sesbírat a vynést. Otázkou je, proč to máme platit všichni?

3.7. Správce domu dále navrhuje provést revitalizaci svahu u parkoviště, s vymýcením keřů, vyrovnaním terénu, dosypáním chybějící hlíny a zasetím trávy. Cílem je pozemek pravidelně sekat a udržovat. Je potřeba provést orientační rozpočet. Zajistí správce.

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

4. Projekt Revitalizace elektrických rozvodů

4.1. 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 upřesňovali 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 pořád 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.

Aktuální stav k 3.12.: Stav nezměněn. Úkol trvá.

Aktuální stav k 7.1.: KB poslala vyjádření, kde dovoluje SVJ investici dle navrhovaného rozpočtu. Výbor příští týden připraví a rozešle poptávkový dopis na firmy Elkopo, Elkova, JM-elektro, HP-elektron, Eldeco, Elbrain, E-Letňany, Axanis, Elefi.

Aktuální stav k 3.2.: Poptávkový dopis odeslán, čeká se na odezvy a případné prohlídky. Termín uzávěrky stanoven na 15.2.2019. Výbor dnes stanovil hodnotící kritéria. V rámci průběžného hodnocení budou oslovené firmy požádány o reakci, zda se akce zúčastní.

Aktuální stav k 4.3.: V rámci poptávkového řízení prvního kola Výbor vyhodnotil, že do druhého kola k ústním konzultacím se pozvou první čtyři firmy (Eldeco, HP Elektro, JM Elektro, Elbrain). Byly dohodnuty termíny možných schůzek. Když si pozvané firmy nenajdou čas, tak se členové Výboru přizpůsobí jejich nabídce. Na schůzce bude prodiskutována prezentace nabídky a představení optimalizací. Cílem je, mít od firem návrhy smlouvy do 1.4.2019. Výbor následně vybere vítěznou firmou, jejichž cenová nabídka bude schvalována na schválení Shromáždění. Termín k dokončení návrhu smlouvy byl určen k 14.4.2019.

5. Příprava shromáždění vlastníků

Výbor zahájil přípravu na Shromáždění vlastníků. Materiály budou zpracovány dle zvyklostí. Shromáždění se plánuje 29.5. nebo 5.6.2019. Bude upřesněno dle objednání jednací místnosti ve škole.

6. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy

Pravidelné schůzky Výboru se konají vždy v první pondělí v měsíci od 20:00 hod. Další schůzky Výboru se uskuteční v mimořádném termínu dne 8. 4. 2019 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