

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo - dne:	47 - 6. 5. 2019	účast	přít/celkem/%
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	47/47/100%
	S. Polícar	☒	47/47/100%
	L. Matkovský	☒	47/47/100%
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. Projekt Revitalizace elektrických rozvodů3
5. Příprava shromáždění vlastníků4
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 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) 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 31.12.2019	č. 6 – bývalá sušárna	Rezerva pro externí firmy
č. 3 – bývalý mandl	do 31.1.2020	č. 7 – bývalá AKU	do 30.4.2020
č. 4 – bývalá malá sušárna	do 31.5.2020	č. 9 – bývalá prádelna	Kancelář Výboru SVJ
č. 8 – bývalá AKU	do 30.4.2020	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 13.2.2017....

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.

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

Aktuální stav k 3.4.; 6.5.: Objednávka byla urgována. Výsledky zatím nedodány. Úkol trvá.

1.3. Firma IKON dne 20.2.2019 informovala Výbor SVJ o povinnosti právnických osob zapsaných ve veřejném rejstříku zapsat svého skutečného majitele. Pro naše SVJ platí pravidlo, že se zapisuje jako skutečný majitel člen statutárního orgánu dané právnické osoby. Termín splnění je do 1.1.2021. Sdělení je v zápise evidováno pro informaci.

1.4. Výbor SVJ na dnešním jednání (6.5.2019) schvaluje nákup notebooku na vyhodnocování záznamů z kamerového systému. Současný, již několikaletý notebook, na přehrávání vícero kamer svými parametry již nestačí. Zároveň bylo rozhodnuto dokoupit i roční předplatné licence na MS Office pro členy výboru, neb se již několikrát stalo, že na soukromých PC nebylo možné v rámci Výboru připomínkovat došlé podklady. Maximální cena za obě části byla stanovena na částku 25.000,- Kč včetně DPH.

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 31.3.2019 činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **-31.210,50 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	8.634 Kč
Byt č. 6	12.307 Kč
Byt č. 14	6.965 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.

Aktuální stav k 3.4.; 6.5.: Objednávka byla urgována. Výsledky zatím nedodány. Úkol trvá.

3. Řešení aktuálních závad

3.1. 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.; 3.4.; 6.5.: Firma kontaktována, čeká se na návrh smlouvy.

3.2. 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?

3.3. 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. Zajišťí správce.

Aktuální stav k 3.4.: Aktuálně máme dvě nabídky, které řeší jen ostřihání keřů, vyčištění kačírkového chodníčku, shrabání listí a vyčištění severního svahu od staré trávy a nečistot. Cena práce nejnižší nabídky je 7500,- Kč. Výbor schvaluje realizaci.

Aktuální stav k 6.5.: Objednané práce byly realizovány. Další úprava severního svahu bude řešena na podzim. Úkol je tímto ukončen.

3.4. Správce zjistil několik neuzamčených sklepních kójí, ve kterých se hromadí odpadky z popelnic. Vlastníci byli firmou IKON vyzváni k jejich vyklizení a uzamčení.

Aktuální stav k 6.5.: Vyklizení sklepů proběhlo a kóje po dohodě s vlastníky správcem zabezpečeny. Náklady na zabezpečení si hradí vlastníci. Úkol je tímto splněn.

3.5. Dne 9.4.2019 proběhla v domě revize plynu. Drobné závady (vesměs nesprávně zapojená hadice k plynovému sporáku) byly zjištěny v bytech 1/788, 27/788, 6/789, 15/789, 19/789 (byt nebyl zpřístupněn), 28/789 (zatuhlý uzávěr). Žádáme vlastníky o odstranění vad do 23.7.2019.

Aktuální stav k 6.5.: Výbor velmi doporučuje dotčeným vlastníkům realizovat opravy dle doporučení správní firmy. Úkol bude nadále sledován.

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. 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 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.: Nacenený 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 nezměň. 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, jejíž cenová nabídka bude schvalována na schválení Shromáždění. Termín k dokončení návrhu smlouvy byl určen k 14.4.2019.

Aktuální stav k 3.4.: Proběhla jednání se všemi čtyřmi firmami. Byla prodiskutována jejich optimalizace celé akce. Na základě těchto konzultací byly k dnešnímu dni doručeny čtyři finální cenové návrhy. Další vyhodnocení bude provedeno v e-mailové komunikaci na základě vyplněných hodnotících formulářů.

Aktuální stav k 6.5.: Dle vyhodnocení hodnotících formulářů byla vybrána firma JM-Elektro, která nejvíce splňovala technickopožární požadavky na revitalizaci elektroinstalace. Následně proběhlo dne 2.5.2019 osobní jednání k detailům optimalizovaného řešení. Firma následně zaslala návrh smlouvy na dílo. Detaily viz. Podklady pro jednání vlastníků.

Vzhledem k důležitosti jednání apelujeme na vlastníky, aby se účastnili Shromáždění vlastníků v co největším počtu, neb se bude schvalovat velká investice.

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 jednacích místností ve škole.

Aktuální stav k 3.4.: Zatím neobjednáno

Aktuální stav k 6.5.: Potvrzen termín pronájmu na 5.6.2019. Podklady byly schváleny v e-mailové komunikaci. Nyní budou vytištěny a distribuovány.

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 5. 6. 2019 od 20:00 hod po jednání Shromáždění. Zvána je i kontrolní komise.

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

Správnost potvrzují:

☐ M. Hybner

☐ S. Polícar

☐ L. Matkovský