

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo - dne:	50 - 19. 8. 2019	účast	přít/celkem/%
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	50/50/100%
	S. Polícar	☒	50/50/100%
	L. Matkovský	☒	50/50/100%
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) 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 30.4.2020
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.; 24.6. 19.8.: 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.

Aktuální stav k 24.6.: Notebook zatím nevybrán. Úkol trvá.

Aktuální stav k 19.8.: Notebook včetně ročního předplatného MS Office byl nakoupen a zprovozněn. Výsledná cena všeho dosáhla výše 17.879,- Kč. Na NTB byla převedena veškerá agenda SVJ. Hlavně šlo o přístupový a kamerový systém. Úkol je tímto ukončen.

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 31.7.2019 činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **-7.986,50 Kč**. Největší dlužníci s dluhy nad 5 tis. Kč:

Dluhy domu	Částka
Vchod 788	
Byt č. 28	9.138 Kč
Vchod 789	
Byt č. 5	5.671 Kč
Byt č. 6	5.584 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.; 24.6.; 19.8.: 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.; 24.6.; 19.8.: Firma kontaktována, čeká se na návrh smlouvy.

3.2. 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.; 24.6.; 19.8.: Výbor velmi doporučuje dotčeným vlastníkům realizovat opravy dle doporučení správní firmy. Úkol bude nadále sledován.

3.3. Správci se ozvala firma UPC k možnosti vyvěšení kontaktních informací na nástěnce Výboru SVJ. Po krátkém projednání Výbor nejprve preferuje vyřešení nových rozvodů v rámci revitalizace elektroinstalace. Správce předal kontaktní informace p.Hybnerovi, který s firmou naváže kontakt a domluví další spolupráci.

Aktuální stav k 19.8.: Technik byl kontaktován, bohužel danou problematiku neřeší. Nutno kontaktovat centrálu. Zajistí MH.

3.4. Dne 7.8.2019 bylo zlikvidováno vosí hnízdo v suchovodu domu 789. Bylo poškozeno zateplení domu, poškodily a vykoušaly část fasády a polystyren. Opraví správce v rámci své pracovní činnosti včetně drobného nákladu na materiál.

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 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 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 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.: 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, jejichž 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.

Aktuální stav k 24.6.: Po jednání Shromáždění vlastníků Výbor poslal veškeré podklady k zakázce p.Kurešovi, který projevil zájem se na akci více podílet formou jakékoli spolupráce. Na základě těchto podkladů poslal p.Kureš svůj pohled na celý projekt. Zásadní byla námitka k řešení nouzového osvětlení. Místo centrálního napájení navrhuje, aby se spíše osvětlení řešilo pomocí světél s náhradními zdroji místo centrálního systému. Proto byl pozván na dnešní jednání Výboru SVJ k projednání. V rámci diskuze se diskutovalo o kvalitě projektu a dalších problémech, které v nabídce byly p.Kurešem identifikovány. Např. se jednalo o napájení výtahů, vestavěné rozvaděče oproti

celoplošným apod.. Bylo domluveno, že bude svolána schůzka s realizační firmou k detailnímu vysvětlení celé akce. Termín schůzky s realizační firmou byl určen na 1.7.2019 od 18:00 hod.

Aktuální stav k 18.8.: Dne 1.7.2019 proběhla i za účasti p.Kureše upřesňující schůzka s firmou JM-Elektro nad jejich nabídkou. Na této schůzce byly projednány a vysvětleny dotazy k celé akci. Jako jeden ze závěrů bylo taktéž konstatováno, že Výbor SVJ si vzhledem k některým nejasnostem v nabídce zváží vypracování prováděcího projektu na základě optimalizovaného výkazu výměr a podkladů ke stávajícímu projektu elektrorevitalizace. Zpracováním prováděcího projektu by byla i zpřesněna celková cena projektu. V nové cílové ceně realizace projektu se předpokládá i zohlednění zpracování prováděcího projektu snížením ceny za zpracování projektu skutečné realizace. Předpokládána cena zpracování projektu byla dodavatelskou firmou stanovena na 70.000,- Kč bez DPH. Výbor se v rámci svého e-mailového jednání shodl v tom, že vypracování projektu je nutné a dne 3.7.2019 jeho zpracování objednal. Datum zpracování projektu bylo stanoveno na 8 týdnů s předpokládaným termínem dodání projektu 28.8.2019. U sporných bodů vzešlých na schůzce, Výbor rozhodl takto:

- Ujasnění si měření společných spotřeb vchodů a problematika přívodního vedení Výbor SVJ se v tomto přídě přiklonil k navržené změně řešení a nebude-li to zásadně proti normám, tak chce realizovat zvlášť přívodní vedení pro napájení výtahů a zvlášť pro napájení společných prostor. Měření výtahu musí být realizováno hodinami od PRE, stejně jako měření společných prostor (tedy zachovat současný stav).
- Osvětlení společných prostor a nouzové osvětlení Výbor SVJ nadále předpokládá řešení s CBS se samostatným protipožárním rozvodem s 5 letou zárukou. Dále bychom chtěli využít CBS i pro napájení zámků hlavních vchodů, případně i kamerového systému, kde se taktéž UPS nyní také používají.

Dále je požadována obhlídka v místě realizace k ujasnění si rozvodů ve sklepních prostorách domu ze strany SVJ, neb je potřeba přesně určit světla, zásuvky a umístění rozvaděčů k slaboproudým rozvodům a dořešení požárního úseku v domě 788, kde jsou umístěny prvky STA. Dále předpokládáme spolupráci na řešení slaboproudých vedení dle upřesnění spolupracujících firem s objednatelem (STA: fa DVB Servis, datové rozvody: fa JM-Net a fa UPC, případně O2). Vzhledem k tomu, že k dnešnímu dni z realizační firmy byl proveden pouze telefonní kontakt, ale nikdo zde ještě nebyl, bude firma kontaktována,

5. Úkoly zadané shromážděním vlastníků

Úkoly vzešlé z jednání Shromáždění dne 5.6.2019:

Soubor ve formátu MS Excel, kde si členové výboru provádí kontrolu plateb z pokladny a kde jsou uvedeny i informace proč, jak a za jakým účelem je platba realizována bude trvale zpřístupněn i členům kontrolní komise.

Aktuální stav k 18.8.: M.Hybner musí domluvit se členy KK.

Na správní firmě IKON bude upřesněno, jak má fyzicky probíhat schvalování nákupů z pokladny a potvrzování platebních dokladů.

Aktuální stav k 18.8.: Na základě domluvy s firmou IKON bude veškeré platební doklady parafovány ostatními členy výboru. Platí od 1.6.2019.

Vyjádření ke zprávě kontrolní komise bude Výborem SVJ vyvěšeno na informační vývěsce.

Aktuální stav k 18.8.: Výbor projednal a zapracoval vyjádření pokladníka k předložené revizní zprávě. Celý text vyjádření je v příloze zápisu.

Vzhledem k relativně vysoké částce za poštovné při rozesílání materiálů na Shromáždění SVJ, bylo navrženo, aby pozvánky s materiály na Shromáždění byly odesílány elektronicky. Výbor s tím nemám problém.

Ti vlastníci, kteří chtějí dostávat materiály elektronicky, necht' nahlásí kontaktní e-mailové adresy na správní firmu IKON, odkud si je výbor převezme a bude je dále využívat

Aktuální stav k 18.8.: Výše uvedené bylo projednáno se správní firmou, která s postupem také souhlasí.

Výbor SVJ na příštím Shromáždění vlastníků do zprávy o své činnosti podá detailnější informaci o provedeném servisu kamerového systému.

Aktuální stav k 18.8.: Bude zapracováno, zde již nebude sledováno.

6. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy

Pravidelné schůzky Výboru se konají vždy v první pondělí v měsíci od 20:00 hod. Další schůzka Výboru se uskuteční v mimořádném termínu dne 2. 9. 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