

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo - dne:	54 - 13. 11. 2019	účast	přít/celkem/%
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	54/54/100%
	S. Polícar	☒	54/54/100%
	L. Matkovský	☒	54/54/100%
Prezence kontrolní komise:	Z. Goldbergová	☐	
(účast je nepovinná)	J. Hanělová	☐	
Další hosté	Šetelík - 20:00 ÷ 20:15 hod		
	Pracovnice úklidu – 20:35 ÷ 21:05 hod.		
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 rozvodů4
5. Úkoly zadané shromážděním vlastníků.....4
6. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy5

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.

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 31.10.2020	č. 5 – bývalá studená sušárna	do 31.10.2020
č. 2 – bývalá velká sušárna	do 31.12.2019	č. 6 – bývalá sušárna	Rezerva pro externí firmy
č. 3 – bývalý mandl	do 30.9.2020	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., 27.8., 7.10., 13.11. : 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.

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 30.9.2019 činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **-46.545,50 Kč**. Největší dlužníci s dluhy nad 5 tis. Kč:

Dluhy domu	Částka
Vchod 788	
Byt č. 28	15.777 Kč
Vchod 789	
Byt č. 5	11.337 Kč
Byt č. 6	17.900 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., 27.8., 7.10., 13.11. : 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., 27.8., 7.10.: Firma kontaktována, čeká se na návrh smlouvy.

Aktuální stav k 13.11.: Řeší se forma smluvního vztahu.

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.

Aktuální stav k 27.8.: Správce kontaktoval správní firmu ohledně stavu oprav. Závady odstranil zatím pouze vlastníci bytů č.1/788 a 28/789. Ostatní tři vlastníci byly následně firmou IKON urgovány. Nadále zůstává ve sledování.

Aktuální stav k 7.10.: Aktuální stav není znám. Správce opět kontaktuje správní firmu. Úkol trvá.

Aktuální stav k 13.11.: Řeší správní firma, Vyřešeno jen částečně (27/788). Ostatní (6/789, 15/789 a 19/789) zatím podklady nedodali. Výborem SVJ bude nadále sledováno.

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., 27.8.: Technik byl kontaktován, bohužel danou problematiku neřeší. Nutno kontaktovat centrálu. Zajistí M.Hybner.

Aktuální stav k 7.10.: Firma UPC byla kontaktována. V rámci debaty byla zjištěna řada skutečností – viz. interní e-mail v rámci Výboru SVJ ze dne 30.8.2019. Mezi hlavní patří to, že firma v domě funguje na základě rámcové smlouvy uzavřenou předchozím vlastníkem domu s dnes již neexistující firmou. Uzavření případného dodatku ke smlouvě je nepravděpodobné. S firmou bude nadále jednáno.

Zajistí: M. Hybner

Aktuální stav k 13.11.: Z firmy UPC dorazil návrh „Dohody o přeložce“ k realizaci přeložení sítě společnosti UPC. V dohodě je formulováno spolufinancování některých částí řešení. Dohoda bude podepsána současně s podpisem smlouvy na Rekonstrukci elektroinstalace.

3.4. Dále byla na Výbor SVJ doručena žádost o opravu popraskaných omítek u lodžie v bytě 30/788. Výbor se shodl, že oprava bude hrazena z rozpočtu fondu oprav SVJ, neb záruka za dodávku již skončila. A protože není známo, zda se podobná vada nevyskytuje ještě někde jinde na lodžích, dostal správce za úkol v domě zjistit, další vady a případně zajistit firmu na opravu. Systém dočasného odstranění vady je znám a měl by vycházet ze znaleckého posudku, který SVJ vypracoval svého času ing. Rod a jež byl využit při nápravě předchozích reklamací.

Aktuální stav k 7.10.: Máme provedenu fotodokumentaci, Nahlášených bytů je 9. Vše ve vyšších patrech, kde je skelná vata. Nyní se provede se passportizace vad do protokolů a bude se hledat firma, která opravu provede. Ještě na podzim se předpokládá vzorová oprava v bytě č. 13/789, aby se odsouhlasila technologie opravy (hlavně na sloupku mezi dveřmi oknem a balkonovými dveřmi). Ostatní opravy se udělají na jaře. V úvahu přichází doporučené celobvodové proříznutí styčných ploch celé lodžie s následným zatmelením čistým tmelem (bez barvy), případně s „gumovou lištou“. Praskání na vnitřní sloupku se plánuje udělat stejnou technologií.

Opravu v bytě č.13/789 zajistí P.Policar a p.Matkovský

Aktuální stav k 13.11.: Trvá, je v řešení. Zvažuje se, že by se práce provedli až na začátku jara.

3.5. Správce v e-mailové korespondenci upozornil Výbor na další problémy s úpravou travních ploch okolo domu. Jednalo se zejména o odstranění pichlavého keře u vchodu ze strany smyčky domu 788, nevkusného keře mezi balkony a suchého keře u vchodu 789, dále vykopání vystouplých pařezů v trávě, které překážejí při sekání. Cenová nabídka v částce 12.000,- Kč se zdála členům výboru vysoká. Po následné diskusi bylo rozhodnuto, že vzhledem k nákladům a celkovému řešení sadových úprav, bude nyní jen realizováno ostříhání keřů zasahujících do balkonu a okolo domu (v ceně cca 5.300,- Kč). Dále bude uskutečněna poptávka po celkovém řešení okolí domu na rekultivaci sadových úprav, včetně svahu k parkovišti.

Zajistí: L.Matkovský a M.Hybner

Aktuální stav k 13.11.: Práce byly realizovány, nad rámec domluvených prací byly provedeny další práce údržby v okolí domu. Výsledná cena údržby byla Výborem schválena ve výši 7.700,- Kč s DPH. Poptávky po celkovém řešení zatím nerealizovány.

3.6. Správce informoval Výbor SVJ o návrhu nových smluv na úklid od 1.1.2020. Hlásí se noví zájemci. Bylo by dobré se včas rozhodnout jak dál. Současní uklížeči budou pozváni na příští jednání výboru, aby se provedla diskuze okolo jejich fungování na další rok.

Zajistí: P.Policar

Aktuální stav k 13.11.: Na dnešním jednání za účasti pracovníků úklidu obě potvrdili zájem pokračovat i nadále. V další diskusi byla diskutována jejich pracovní náplň a požadavky výboru na další rok. Po dohodě bude opět zaveden úklidový sešit, kde se bude evidovat veškeré činnosti správce a úklidu. Byly taktéž mírně upraveny činnosti úklidu. Úklid ve vestibulu bude zaveden na 3x za týden. Naopak některé činnosti se třítydenního režimu se budou provádět pouze 1x za měsíc. Smlouvy budou po úpravách podepsány v 12/2019.

3.7. Správce dále informoval Výbor, že se opět začínají objevovat problémy s výtahy v obou částech domu. Správce bude řešit se správním firmou, stejně jako zápisky z knihy kontrol.

Zajistí: P.Policar

Aktuální stav k 13.11.: Správní firma poslala stav z posledních kontrol, kde však žádné nové závady nebyly evidovány. Následně proběhla běžná údržba výtahů s promazáním. Provoz výtahů se zlepšil. Dále Výbor objednal kontroly na rok 2019. Úkol je tímto ukončen.

3.8. Na dnešním jednání Výboru SVJ byla na úvod jednání projednána rekonstrukce bytu 23/788 s vlastníkem bytu. Na jednání byla pozvána i kontrolní komise, ta se však nedostavila. Důvodem řešení v rámci jednání Výboru SVJ bylo, že v rámci akce byl proveden zásah do svislých konstrukcí vedení vody a odpadu, bez vědomí Výboru SVJ. S vlastníkem bytu byly projednány i další problémy, které se během akce vyskytly. Závěr z cca 45 min. jednání, jež mohou být nápomocni dalším vlastníkům:

- Veškeré zásahy do stoupacích vedení musí být projednány s Výborem SVJ, který musí o těchto zásazích vědět a opravu schválit
- Byla předána projektová dokumentace změn v bytě č. 23/788
- Vlastník bytu si je vědom toho, že v případě problémů na svislých konstrukcích, umožní jejich zpřístupnění

Vzhledem ke změně umístění vodoměrů Výbor SVJ dále osloví firmu Techem, aby ověřila funkčnost správných odečtů.

Zajistí M.Hybner

Aktuální stav k 13.11.: Firma Techem kontaktována. Byly zjištěny další nesrovnalosti, která následně řešil s firmou správce domu. Úkol je tímto splněn.

3.9. Správce domu dne 7.11.2019 zjistil, že byly vytopeny sklepy u aku 789. Zatékalo po svislých stoupačkách. Závada zjištěna v bytě č.3/789, kde došlo k rozpojení stoupačky. P.Šetelík, který byl na dnešním jednání Výboru, vše vysvětlil. Závada nevznikla jeho přičiněním. Bylo řešeno jako havárie firmou Bytoservis. Výbor SVJ souhlasí s tím, že fakturu bude hradit SVJ. Úkol ukončen.

3.10. Správce domu dne 7.11.2019 zjistil, že v přízemí domu 788 je prohnílá odpadní stoupačka a bude nutné ji celou vyměnit. Výbor pověřil správcem sehnáním firmy a nabídky.
Zajistí: P.Policar

3.11. Na základě upozornění obyvatel domu byl dne 7.11.2019 zjištěn výskyt návykových látek ve sklepních prostorách. Na místo byla povolána policie ČR, která si věc převzala do svého šetření. Úkol ukončen.

3.12. MH informoval, že dne 15.10.2019 byla na výzvu dodavatelské firmy provedena revize kamerového systému. Za účasti správce a MH bylo provedeno očištění kamer, zaměření a přenastavení ukládaných záznamů. Úkol ukončen.

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 poštovního dopisu. Zadání se vezme z podkladů pro vlastníky. Připraví MH a zašle e-mailem.

Aktuální stav k 2.10.2017: Viz. předchozí zápisy a podklady pro jednání shromáždění vlastníků 2019

Aktuální stav k 6.5.2019: Dle vyhodnocení hodnotících formulářů byla vybrána firma JM-Elektro, která nejvíce splňovala technicko-požární 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 celoplaštovým 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 zvažuje 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 přírodního vedení Výbor SVJ se v tomto přídě přiklonil k navržené změně řešení a nebude-li to zásadně proti normám, tak chce realizovat zvlášť přírodní 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 objednatel (STA: fa DVB Servis, datové rozvody: fa JM-Net a fa UPC, případně fa O2). Vzhledem k tomu, že k dnešnímu dni z realizační firmy byl proveden pouze telefonní kontakt, ale nikdo zde ještě nebyl, bude firma kontaktována,

Aktuální stav k 27.8.: Proběhla další upřesňující schůzka s firmou JM-Elektro, která měla za úkol upřesnit podklady pro zpracování prováděcího projektu. Firmě sděleno vše výše uvedené. Pravděpodobné dodání projektu bude ve druhé polovině září 2019.

Aktuální stav k 8.10.: Projekt zatím nedodán. Firma byla urgována.

Aktuální stav k 13.11.: Projekt byl dodán a s firmou proběhlo dne 31.10.2019 v době 17:00÷19:00 hod další osobní setkání k ujasnění si celého prováděcího projektu a detailního rozpočtu. SVJ bylo vše doručeno 28.10.2019. V rámci jednání byla konzultována i smlouva. Nyní se čeká na dodání finálního znění smlouvy s harmonogramem celé akce. Následně bude smlouva podepsána. Vlivem zdržení při projednávání přípravných prací bylo s dodavatelem dojednáno, že se celá akce realizačně přesouvá až na začátek roku 2020. V mezidobí budou vyráběny rozvaděče a upřesňovány práce na slaboproudých vedení (STA, datové rozvody, UPC). Dále výbor SVJ na dnešním jednání projednal návrh smlouvy na technický dozor celého projektu, který by prováděla firma VIP-Počítače..

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., 27.8., 7,10. : M.Hybner musí domluvit se členy KK.

Aktuální stav k 13.11.: Pokladník se s p.Goldbergovou domluvil na pravidelném čtvrtletním posílání stavu pokladny. Úkol je tímto splněn.

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 mimořádném termínu dne 9. 12. 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