

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo - dne:	11 – 6 1. 2021	účast	přít/celkem/%
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	7/67/100%
	S. Polícar	☒	7/67/100%
	L. Matkovský	☒	7/67/100%
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 rozvodů4
5. Výmalba společných prostor.....4
6. Přehodnocení pojistné smlouvy domu4
7. Smlouvy na úklid a správcu.....4
8. 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 31.10.2021	č. 5 – bývalá studená sušárna	do 31.10.2021
č. 2 – bývalá velká sušárna	do 31.12.2021	č. 6 – bývalá sušárna	Rezerva pro externí firmy
č. 3 – bývalý mandl	do 30.9.2021	č. 7 – bývalá AKU	do 30.4.2021
č. 4 – bývalá malá sušárna	do 31.5.2021	č. 9 – bývalá prádelna	Kancelář Výboru SVJ
č. 8 – bývalá AKU	do 30.4.2021	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., 9.12., 6.1., 3.2., 2.3., 6.4., 4.5., 1.6.; 29.6.; 7.9., 5.10., 9.11., 7.12., 6.1.: 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.

Aktuální stav k 7.9., 5.10., 7.12.: Pověřen MH poptáním na Ikonu jaký je aktuální stav.

Aktuální stav k 6.1.: Novela zákona o evidenci skutečných majitelů se aktuálně projednává v poslanecké sněmovně. Návrh zákona mimo jiné výslovně stanovuje nevyvratitelnou domněnku, že společenství vlastníků jednotek (SVJ) nemají skutečného majitele. Za předpokladu schválení návrhu, včetně zmíněného pravidla, by tedy SVJ neměla povinnost evidovat skutečné majitele. Vzhledem k výše popsané projednávané legislativě a absenci přímých sankcí za nezapsání skutečného majitele SVJ lze v současnosti považovat za vhodné s podáním návrhu na zápis skutečného majitele SVJ vyčkat (zdroj: <https://issm.justice.cz>).

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 3.12.2020** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **-36.576,50 Kč**. Největší dlužníci s dluhy nad 5 tis. Kč:

Dluhy domu	Částka
Vchod 788	
-	-
Vchod 789	
-	-

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.; 3.12.; 6.1.; 3.2.; 2.3.; 6.4.; 4.5.; 1.6.; 29.6.; 5.10.; 9.11.; 7.12.; 6.1.: 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 nekontaktovala. 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., 3.12., 6.1.: Řeší se forma smluvního vztahu.

Aktuální stav k 3.2., 2.3., 6.4., 4.5., 1.6.; 29.6., 7.9., 5.10., 9.11., 7.12., 6.1.: Smlouva byla rozšířena i o další činnosti, které spolek bude pro dům konat. Jde o subdodávku domovní datové LAN sítě v rámci probíhající rekonstrukce elektrorozvodů a následně zajištění její správy. Členové výboru v rámci e-mailové komunikace s návrhem souhlasili. M. Hybner zajistí zprocesování podpisů.

3.2. 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 celoobvodové 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., 3.12., 6.1., 3.2., 2.3., 6.4.: Trvá, je v řešení. Zvažuje se, že by se práce provedli až na začátku jara.

Aktuální stav k 4.5.: Vzhledem ke společenské situaci (Koronavirus) odloženo na podzim.

Aktuální stav k 1.6.: Prohlídka kontrolního bytu č. 13/789 byla provedena, V rámci ní byly určeny možné postupy opravy. Byly identifikovány čtyři druhy prací - celobvodové proříznutí a zatmelení styčné spáry, proříznutí a zatmelení středního pilíře mezi oknem a dveřmi, opravení prasklin v ploše, výmalba čelní zdi lodžie. Případné doplnění rohové lišty si uhradí vlastník sám. Na tyto činnosti bude provedeno nacenění prací dodavatelskou firmou. Vzhledem k delšímu časovému horizontu plnění úkolu budou vyzváni i ostatní vlastníci a nájemníci bytů k nahlášení dalších vad lodžii, neb se chce provést opravy jednotně.

Zajistí: P.Policar

Aktuální stav k 29.6.: Dodatečné vady nahlásily byty č. 10/789 a 15/788. Výbor SVJ byl správcem informován, že aktualizovaná nabídka prací neodpovídala dříve avizovanému nacenění prací, tak bylo doporučeno hledat jiného dodavatele. Výbor po diskusi souhlasí. Bude snaha najít firmu, která zajistí i další stavební a údržbářské práce v domě (obklady, případně výmalba, ...). Zajistí p.Matkovský.

Aktuální stav k 7.9.: Byla kontaktována firma Pedastav, zastupovaná p.Jedličkou. Byla předaná nabídka na opravu jedné lodžie v požadovaném rozsahu prací. O postupu následných prací budou vlastníci dotčených lodžii kontaktováni p.Matkovským a p.Policarem.

Aktuální stav k 5.10.: Prohlídka jednotlivých lodžii byla provedena, závady sepsány na protokolech. Protokoly budou předány tento týden firmě Pedastav, která následně bude kontaktovat jednotlivé vlastníky k provedení opravy.

Aktuální stav k 9.11., 7.12., 6.1.: Protokoly předány. Vzhledem k pandemické situaci v ČR budou jednotliví vlastníci oslovováni po jejím zlepšení.

3.3. Úprava travní plochy okolo domu. Podzimní práce profesionální firmou „Křeček a Plundra, s.r.o.“ byly již provedeny na podzim. Při jarních pracích dojde k založení záhonů s nízkými kvetoucími keři, které olemují cesty k domu a obnově poničeného trávníku v okolí domu (hlavně na severní a jižní straně).

Aktuální stav k 4.1., 6.1.: Bude řešeno na jaře 2021.

3.4. Výbor SVJ v mezidobí začal řešit úklid po provedené elektrokonstrukci. Správce e-mailem oslovil 8 firem. Ozvali se pouze dvě firmy. Jedna tyto akce nedělá, další chtěla zajistit komunikaci v anglickém jazyce. Ostatní nereagují. Budou poptány další firmy (M.Hybner). Dle výpočtů správce se má jednat o úklid po stavbě o velikosti cca 1.000 m² (všechny společné prostory v domě + suterén) + okna ve společných prostorách.

Aktuální stav k 5.10.: Nabídka firmy byla zaslána, nicméně úklid se provede až po provedené výmalbě společných prostor. Cena prací bude upřesněna před zahájením prací.

Aktuální stav k 9.11.: Vzhledem k rozsahu prací byla cena prací zařazena do korespondenčního hlasování – viz. dále.

Aktuální stav k 7.12., 6.1.: Dle výsledku korespondenčního hlasování byl úklid schválen. Bude realizován po dokončení výmalby a opravy interiérů.

3.5. Kontrola plynu. Dne 25.6.2020 proběhla v domě kontrola plynu. Problémy byly nalezeny v bytech č. 12/788, 19/788, 3/789 (umyslně!!), 9/789 a ve sklepech u uzávěrů stoupacích vedení.

Aktuální stav k 7.9.: Aktuální stav neznáme. Budeme sledovat. Opravy ve společných prostorách jsou správcem objednány na konec září.

Aktuální stav k 5.10.: Práce ve společných prostorách byly přeloženy na půlku října. Ostatní stav oprav není znám.

Aktuální stav k 9.11., 7.12.: Stav oprav zatím není znám. Správce zjistí aktuální stav.

Aktuální stav k 6.1.: Vzhledem k vážnosti komunikace s oslovenou firmou bude řešeno ve spolupráci se správní firmou IKON. Zajistí správce.

3.6. Správce informoval výbor zvýšeného výskytu hlodavců v domě. Správce objedná deratizace. Předpokládaná částka je 5.000,- Kč.

Aktuální stav k 5.10.: Práce objednány, na provedení se čeká.

Aktuální stav k 9.11.: Práce provedeny, správce upozorňuje, že je nutné deratizovat pravidelně každý rok, případně nechat opravit odpadní šachty, které jsou hlodavci značně poničeny. Výbor ještě zváží, zda a jak řešit tento havarijný stav.

Aktuální stav k 7.12., 6.1.: Po obhlídce stavu bylo konstatováno, že je nutné provést opravu odpadní šachty pod domem. Jedná se o zednické práce. Bude snaha domluvit tyto práce s firmou Pedastav (p.Matkovský) v rámci opravy interiérů.

3.7. Bylo zjištěno poničení okna ve 2.patře 788 neznámým pachatelem. Okno je zajištěno pouze na jednom pantu. Byla objednána oprava, která bude provedena koncem září. Částka bude upřesněna po prohlídce odborné firmy. V rámci prací bude provedeno i seřízení všech oken ve společných prostorách a dodání chybějících kliček.

Aktuální stav k 5.10.: Prohlídka odbornou firmou byla provedena. Čeká se na nabídku. Bude schváleno přes e-mail.

Aktuální stav k 9.11., 7.12.: V rámci e-mailové komunikace bylo schváleno seřízení a promazání všech oken ve společných částech domu a oprava krytek a chybějících kliček v ceně max. 14.000,- Kč. Oprava poničeného okna bude fakturována skutečnou cenou.

Aktuální stav k 6.1.: Práce byly provedeny a faktura v částce 16.088,50 Kč včetně DPH byla proplacena. Úkol je tímto ukončen.

3.8. Při řešení problémů v bytě 1/789 bylo správcem zjištěno poškození svislých odvětrávacích rour, které zde zcela chybí (odstraněno předchozím vlastníkem). Výbor SVJ vyzval vlastníka bytu k umožnění realizace opravy. Materiál bude hrazen z fondu oprav, práci bude hradit vlastník. Termín zatím nebyl určen.

Další běžné závady byly odstraněny v rámci prací správce. Detaily jsou popsány v deníku správce. Po dohodě se správcem a pracovníkem úklidu bude nově od 1.1.2020 deník správce i pracovníků úklidu veden opět v písemné podobě a pravidelně předkládán na jednání Výboru SVJ.

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 2.10.2017: Vývoj projektu viz. předchozí zápisy a podklady pro jednání shromáždění vlastníků ke dni 24.6.2020.

Aktuální stav k 4.5.2020: Setkání s dodavatelskou firmou, TDI a zástupcem Kontrolní komise bylo uskutečněno dne 10.4. V rámci jednání byly řešeny stížnosti obyvatel domu, aktuální stav stavby, včetně řešení závěrů z KD a harmonogram dokončení celé akce. Výbor SVJ vyzývá všechny vlastníky a nájemníky, aby škody, které utrpěli během revitalizace elektrorozvodů co nejdříve nahlásili správci domu. Neautorizovaný záznam z jednání je k dispozici k nahlédnutí u členů Výboru.

Aktuální stav k 1.6.: Minulý týden proběhla interní kontrola stavby s TDI. Byly identifikovány práce nutné k předání. Dodavatel je nyní odstraňuje. Dále jsou dokončovány další části dle projektu (CBS, NO, ...) tak, aby mohlo dojít k dokončení stavby. Čeká se na vyzvání dodavatele k předání stavby.

Aktuální stav k 29.6., 7.9., 5.10.: Nadále trvá.

Aktuální stav k 9.11.: Výbor SVJ vyzval technický dozor ke kontaktování dodavatele, aby doložil aktuální stav předání díla. Nezávisle na tomto jednání bude dodavatelská firma odeslána výzva k předání stavby. Dále bude oslovena správní firma pro případ právního zastupování SVJ v případném soudním sporu s dodavatelem. Kontakt na správní firmu a dopis zajistí M.Hybner.

Aktuální stav k 7.12.: Dopis do vlastních rukou výhradně na adresáta s dodejkou byl na firmu odeslán dne 24.11.2020. Čeká se na reakci Dodavatele.

Aktuální stav k 6.1.: Výbor projednal nekomunikaci dodavatele a pověřil M.Hybnera ke svolání kontrolního dne stavby.

5. Výmalba společných prostor

5.1. Byla kontaktována firma Pedastav, zastupovaná p.Jedličkou. Dne 16.7.2020 proběhla prohlídka místa s určením dalších prací. Na dnešním jednání výboru projednal zaslanou nabídku prací. Cena prací ale výrazně přesahovala očekávanou výši. S dodavatelem bude nabídka ještě optimalizována.

Aktuální stav k 5.10.: Nabídka firmou Pedastav poslána. Dle závěru Shromáždění byla nabídka zaslána na KB, a.s. k jejich vyjádření, neb SVJ smí investovat jen omezenou částku. Nyní se dokládají další potřebné dokumenty. Výbor nyní připraví korespondenční hlasování, jehož obsahem bude:

- Schválení výmalby společných prostor. Nacenený podrobný rozpis prací bude uveden na webu pod odkazem.
- Úklid po výmalbě a rekonstrukci elektroinstalace. Max. odhadovaná cena včetně úklidu stěn je dle předběžných nabídek odhadována na částku cca 60 tis. Úklid bude proveden strojně. Některé práce však nemusí být realizovány. O rozsahu prací se rozhodne až po výmalbě a skutečné potřebě prací.

Aktuální stav k 9.11.: Korespondenční hlasování bylo připraveno a během zítřka bude rozesláno a vhozeno vlastníkům do schránek. Ukončení hlasování je dne 25.11.2020.

Aktuální stav k 7.12.: Dle výsledku hlasování byla Výmalba společných prostor schválena, viz. příloha zápisu. Dodavatelskou firmu kontaktuje p.Matkovský a ve spolupráci se správcem domluví provedení realizace. Práce nezačnou dříve než v lednu 2021 v závislosti na vývoji pandemické situace v ČR.

Aktuální stav k 6.1.: Smlouva s firmou Pedastav byla uzavřena. Akce byla dnes zahájena. Úvodní kontrolní den na zahájení stavby bude svolána na příští týden.

6. Přehodnocení pojistné smlouvy domu

6.1. Vzhledem k proběhlým dalším revitalizačním činnostem v domě Výbor v rámci interní diskuse zvažuje přehodnocení pojistné smlouvy. Na příštím jednání Výboru M.Hybner připraví možnosti řešení.

Aktuální stav k 29.6., 7.9.: M.Hybner návrhy řešení nepředložil. Odloženo na příští jednání.

Aktuální stav k 5.10., 9.11., 7.12., 7.1.: Začátek jednání se počítá od roku 2021, tak aby materiály byly dostupné na pravidelné Shromáždění vlastníků. Firmě Generalli, která vyzvala SVJ k jednání a změně pojistné smlouvy bude odpovězeno v duchu připravovaného výběrového řízení. Poptávkový dopis i odpověď Generalli připraví M.Hybner.

7. Smlouvy na úklid a správce

7.1. 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. Smlouvy na další období byly upraveny dle dohody a vytištěny. Nyní probíhá jejich podepisování. Následně budou odeslány na správní firmu Ikon k evidenci.

8. 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 1. 2. 2021 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
