

Zápis z řádného jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo - dne:	9 – 4 4. 2022	účasť	přít/vol.obd./celkem/% vol. Obd.
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	9/9/9/81/100%
	S. Policar	☒	8/9/9/80/89%
	L. Matkovský	☒	8/9/9/80/89%
Prezence kontrolní komise:	Z.Goldbergová	☐	
(účasť 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. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy3

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 domů.

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 31.10.2022	č. 5 – bývalá studená sušárna	do 31.10.2022
č. 2 – bývalá velká sušárna	do 31.12.2022	č. 6 – bývalá sušárna	Rezerva pro externí firmy
č. 3 – bývalý mandl	do 30.9.2022	č. 7 – bývalá AKU	do 30.4.2022
č. 4 – bývalá malá sušárna	do 31.5.2022	č. 9 – bývalá prádelna	Kancelář Výboru SVJ
č. 8 – bývalá AKU	do 30.4.2022	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.;

Aktuální stav 6.9.; 4.10.; 1.11.: Firma IKON opět kontaktována a řeší se dodávka.

Aktuální stav 6.12.: Po dohodě s firmou IKON bude vzhledem ke složitosti revize stanov provedena ve spolupráci s právní firmou.

Aktuální stav 3.1., 7.2., 7.3.: Návrh nových stanov dodán. Výbor nyní musí doplnit některé údaje dle skutečnosti. V diskusi členů Výboru byly diskutovány a odsouhlaseny následující návrhy Výboru:

- Náklady na služby (úklid, provoz výtahu ...) budou v návrhu stanov definovány dle spoluvlastnických podílů.
- Výbor SVJ bude mít i pravomoc odsouhlasit nákup movitých věcí v ceně 50.000,- Kč.
- Bod 8. a 9. návrhu stanov týkající se nákupy do 200.000,-Kč.
- Pracovní doba na práce v bytových jednotkách v rámci domu bude pouze o pracovních dnech a v sobotu.

- Per rollam hlasování chceme zachovat i když nebude shromáždění neusnášeníschopné.

Po zapracování návrhu pošle M.Hybner ještě k diskusi členům Výboru k připomínkám.

Aktuální stav k 4.4.: Na jednání výboru byly projednány všechny navrhované změny stanov a finalizovány všechny připomínky či nejasnosti. Okomentovaný návrh bude odeslán zpět právní firmě k finalizaci stavu, jež bude předložena Shromáždění vlastníků. Zajistí: M.Hybner

Výbor SVJ informuje tímto vlastníky, že firma Ikon, mimo zdražení svých služeb, dále avizovala zvýšení platby i za dodávku tepla, vody, odpad, elektřiny atd. V roce 2022 tak zřejmě výrazně vzrostou náklady jednotlivých bytových jednotek.

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 28.2.2022** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **5.737,50 Kč**. Největší dlužníci s dluhy nad 5 tis. Kč:

Dluhy domu	Částka
Vchod 788	
28	5.746,- Kč
21	13.744,- Kč – poslána výzva k zaplacení
25	5.707,- Kč
Vchod 789	
6	11.696,- 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.; 8.10.2018: 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.; 4.3.2021: Výsledky zatím nedodány. Úkol trvá....

Aktuální stav 3.4. ÷ 4.4.: Firma IKON opět kontaktována a řeší se dodávka.

3. Řešení aktuálních závad

3.1. Úprava travní plochy okolo domu Byla zahájena příprava smlouvy o údržbě.

Aktuální stav k 3.1., 7.2., 7.3.: S dodavatelskou firmou řeší L.Matkovský. Info na příštím jednání Výboru.

Aktuální stav k 4.4.: V e-mailové komunikaci bylo vše dojednáno. V roce 2022 byly u firmy objednány jak pravidelné činnosti (vypletí, hnojení, podzimní údržba), tak tzv. „plovoucí“ (sečení trávy a odvoz), jež si bude koordinovat správce domu. Byla stanovena jednotková cena, která bude i účtována v průběhu roku. Úkol je tímto ukončen.

3.2. Správce nahlásil poškozenou stříšku u vchodu 789 směrem k točně. Hledá se firma na opravu.

Aktuální stav k 6.9., 4.10.; 1.11., 6.12.: V řešení, není, kdo by to udělal. Správce nadále hledá.

Aktuální stav k 3.1., 7.2.: Poptána firma Pedastav, která by měla provést nacenění.

Aktuální stav k 7.3., 4.4.: Řeší se technika opravy.

3.3. Vlastník bytu č. 1/789 na výboru nahlásil poškozené sklo balkonu, vlivem cizího zavinění. Opravu zajistí správce poptáním u sklenáře. Dále byla probráno spolufinancování prasklé kanalizační odbočky stoupačky v letních měsících. Dle doložené fotodokumentace vlastníkem bylo konstatováno, že vlastník nenese na havárii vinu. Veškeré náklady na opravu tak ponese SVJ.

Aktuální stav k 1.11.: V řešení, opět není, kdo by to udělal. Ještě je potřeba napsat na IKON ohledně záúčtování.

Aktuální stav k 6.12., 3.1., 7.2., 7.3.: Opravu skla řeší správce a poptává firmu, která by opravu provedla.

Aktuální stav k 4.4.: Firma nakonec sehnána přes internet (mají zejména sklo, které se nedalo sehnat). Práce objednány. Vše zajistí správce. Celkové náklady nesmí překročit 15.000,- s DPH.

3.4. Správce nahlásil poškození a utržení okapu na střeše (vichr). Závada je řešena jako škodní událost. Na opravu bude poptána firma Pedastav, která by měla provést nacenění.

Aktuální stav k 7.2.: Nacenění zatím nedorazilo.

Aktuální stav k 7.3., 4.4.: Řeší se technika opravy.

3.5. Od úklidu v 789, servisních firem a některých vlastníků je hlášeno nadměrné znečištění společných prostor v domě, zejména pak v 10 patře, kde se často nachází holubí trust ve společných prostorách, jsou znečištěny i parapety a některé lodžie. Taktéž je cítit zápach, který se line z bytu 28/789 napříč objektem. Na základě doporučení správní firmy a právního poradce bude řešeno s majitelem bytu, aby sjednal nápravu. Dopis připraví M.Hybner.

Aktuální stav k 7.3.: Majitel bytu včetně nájemce byl pozván na dnešní jednání Výboru SVJ. Bohužel majitel bytu byl přítomen pouze krátce telefonicky na úvod jednání. Krátce s ním, stejně jako s přítomným nájemcem, byla probírána problematika obtěžování vlastníků a nájemníků, stejně jako znečišťování společných prostor. Projednávání problematiky bylo po cca 20 minutách ukončeno po verbálním napadení přítomných vlastníků jedním z nájemců předmětného bytu. Výbor SVJ, po domluvě s právní kanceláří, bude v tomto směru informovat vlastníka bytu s požadavkem na sjednání nápravy.

Aktuální stav k 4.4.: Dopis na vlastníka bytu byl odeslán. Výbor očekává sjednání nápravy ze strany nájemníka i vlastníka, který vyslovil nespokojenost s tónem dopisu. Úkol je tímto ukončen.

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 5.10.2020.

Aktuální stav k 6.9.: Dodavatel nereagoval, bude řešeno na mimořádném shromáždění vlastníků dne 14.9.2021.

Aktuální stav k 4.10.; 1.11.2021: Vývoj projektu viz. předchozí zápisy a podklady pro jednání shromáždění vlastníků ke dni 14.6. a 14.9.2021. Dle schváleného závěru shromáždění vlastníků ze dne 14.9.2021 Výbor SVJ dostal mandát s firmou JM-Elektro uzavřít navrhované znění dodatku. S dodavatelem bude sjednána schůzka.

Zajistí: M.Hybner.

Aktuální stav k 6.12., 7.2., 7.3.: Firma kontaktována, probíhá. Aktuálně známé vady:

- Zvonková tabla – zůstávají zapnutá či nelze je zmáčknout, chybí klíče
- Seřízení všech světel v domě, hlavně ve vestibulech, kde se rozsvěcuje až prostřední světlo
- Seřídít interval SMS na testy (nyní každý týden, má být ale jen 1x za měsíc)
- Vyhazování jističe CBS a doručování SMS při jejím naběhnutí.

Aktuální stav k 4.4.: Po řadě urgencí byla provedena oprav jističe v CBS. Dále bylo provedeno seřízení světel ve vestibulech v obou vchodech. Ostatní závady zůstaly v řešení. M.Hybner pověřen opět kontaktovat majitele firmy s cílem zajistit předány stavby a vypořádání všech závazků. Možná i mimo jednání Výboru SVJ.

5. Příprava podkladů na Shromáždění SVJ

Výbor SVJ na dnešním jednání taktéž řešil termín a přípravu podkladů na Shromáždění vlastníků. Bylo rozhodnuto: Termín: 8. nebo 15.6. (preferujeme). M.Hybner dojedná se školou. Příprava podkladů bude vycházet z předchozích let. Tedy hospodaření připraví M.Hybner, činnost výboru a možnosti pronájmu společných prostor L.Matkovský, činnost správce a zhodnocení úklidu P.Policar. Na Shromáždění vlastníků nebude předložena žádná větší akce. Nutno konsolidovat rozpočet SVJ, neb se předpokládá výrazné zdražení veškerých servisních prací. Na Shromáždění vlastníků budou předloženy ke schválení nové stanovy (podmíněno dokončením jednání s právní firmou). Na programu bude taktéž volba kontrolní komise. M.Hybner upozornil, že na Shromáždění vlastníků není možné provést změnu programu.

Proto žádáme všechny vlastníky, aby případné nároky na projednání dané problematiky na Shromáždění vlastníků včas předložili Výboru SVJ.

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 řádném termínu dne 2. 5. 2022 od 20:00 hod. Bude nutné se domluvit na zpracování podkladů na Shromáždění vlastníků. Zvána je i kontrolní komise.

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

Správnost potvrzují:

☐ M. Hybner

☐ S. Policar

☐ L. Matkovský