

Zápis z řádného jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo - dne:	11 – 6 6. 2022	účasť	přít/vol.obd./celkem/% vol. Obd.
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	11/11/11/83/100%
	S. Polícar	☒	10/11/11/82/90%
	L. Matkovský	☒	9/10/10/82/90%
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 SVJ1
3. Řešení aktuálních závad.....2
4. Projekt Revitalizace elektrických rozvodů2
5. Projekt řešení vad z plynové revize3
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 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 30.4.2023
č. 4 – bývalá malá sušárna	do 31.5.2023	č. 9 – bývalá prádelna	Kancelář Výboru SVJ
č. 8 – bývalá AKU	do 30.4.2023	č. 10 – bývalá malá sušárna	Kancelář správce

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 31.5.2022 činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: 32.926,50 Kč.** Největší dlužníci s dluhy nad 5 tis. Kč:

Dluhy domu	Částka
Vchod 788	
28	19.694,- Kč
Vchod 789	
19	26.701,- 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. ÷ 6.6.: Firma IKON opět kontaktována a řeší se dodávka.

3. Řešení aktuálních závad

3.1. 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., 9.5., 6.6.: Řeší se technika opravy.

3.2. 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., 9.5., 6.6.: Řeší se technika opravy.

3.3. Výbor projednal nabídku na inspekční prohlídky výtahu zaslanou firmou IKON. Inspekční prohlídku bude realizovat firma Schindler CZ, a.s. Cílem inspekční prohlídky je zjištění stavu, zda je výtah provozován v souladu s normou ČSN 27 4007. Cena za provedení prohlídky byla stanovena na částku 11.374,- Kč. Výbor souhlasí.

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. Zadáání 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 zmáčkout, 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.

Aktuální stav k 9.5.: Dodány klíče od zvonkových tabel. Trvá seřízení světel na patrech a SMS komunikace. Nově bylo nahlášeno nefunkčnost domovních telefonků u bytu 13 a 15/788. Kontaktování majitele nadále trvá.

Aktuální stav k 6.6.: Stav trvá, o víkendu při testech NO opět vypadl hlavní jistič řídicího systému. MH zavolá dodavatele.

5. Projekt řešení vad z plynové revize

V rámci dubnové revize plynových rozvodů bylo identifikováno několik drobných vad u vlastníků v bytech. Zjištěné vady:

Dům 788:

Byt č.	označení stavu	Zjištěné závady:
1	A	bez závad
3	B	doporučuji výměnu propojovací hadice ke spotřebiči; uzávěr plynu K800 u plynoměru
4	B	doporučuji výměnu propojovací hadice ke spotřebiči; uzávěr plynu K800 u plynoměru
6	B	doporučuji výměnu propojovací hadice ke spotřebiči
7	B	doporučuji výměnu propojovací hadice ke spotřebiči; uzávěr plynu K800 u spotřebiče
9	A	bez závad
10	B	chybí ovládací prvek k uzávěru u plynoměru; uzávěr plynu K800 u plynoměru
12	A	bez závad
13	A	bez závad
15	A	bez závad – zaslepeno
16	B	drobný únik plynu PII u spotřebiče (uzávěr); uzávěr plynu K800 u spotřebiče
18	B	doporučuji výměnu propojovací hadice ke spotřebiči; uzávěr plynu K800 u plynoměru a spotřebiče
19	B	doporučuji výměnu propojovací hadice ke spotřebiči
21	A	bez závad
22	A	bez závad; uzávěr plynu K800 u plynoměru
24	A	bez závad – zaslepeno
25	A	bez závad
27	B	drobný únik plynu PII před plynoměrem (uzávěr); uzávěr plynu K800 u plynoměru
28	B	drobný únik plynu PII před plynoměrem (uzávěr); uzávěr plynu K800 u plynoměru
30	B	drobný únik plynu PII u spotřebiče (hadice); doporučuji výměnu propojovací hadice ke spotřebiči; uzávěr plynu K800 u spotřebiče

Dům 789:.

Byt č.	označení stavu	Zjištěné závady:
1	A	bez závad
3	A	bez závad – zaslepeno
4	A	bez závad
6	B	doporučuji výměnu propojovací hadice ke spotřebič; uzávěr plynu K800 u plynoměru
7	A	bez závad
9	B	nepřístupný uzávěr u spotřebiče; ostatní bez závad
10	A	bez závad; uzávěr plynu K800 u plynoměru
12	A	bez závad
13	A	bez závad – zaslepeno
15	A	bez závad; uzávěr plynu K800 u plynoměru
16	B	doporučuji výměnu propojovací hadice ke spotřebiči; uzávěr plynu K800 u spotřebiče
18	B	doporučuji výměnu propojovací hadice ke spotřebič; uzávěr plynu K800 u plynoměru
19	B	doporučuji výměnu propojovací hadice ke spotřebič; uzávěr plynu K800 u plynoměru
21	B	doporučuji výměnu propojovací hadice ke spotřebič; uzávěr plynu K800 u plynoměru a spotřebiče
22	A	bez závad; uzávěr plynu K800 u plynoměru
24	A	bez závad; uzávěr plynu K800 u plynoměru
25	A	bez závad
27	A	bez závad; uzávěr plynu K800 u plynoměru
28	A	bez závad; uzávěr plynu K800 u plynoměru
30	A	bez závad

Výbor vyzývá vlastníků bytů, u kterých je výše v tabulkách evidována vada od plynoměru ke spotřebiči, aby neprodleně vyřešili uvedené závady. Jejich odstranění je nutné taktéž nahlásit na správní firmu IKON. Dále bude s firmou IKON dojednána oprava ve společných částech domu. Opravy na společných částech by se měly řešit v rámci akce, které je součástí jednání Shromáždění vlastníků.

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 15. 6. 2022 od 20:00 hod po Shromáždění vlastníků. Zvána je i kontrolní komise.

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

Správnost potvrzují:

☒ M. Hybner

☒ S. Policar

☒ L. Matkovský
