

Zápis z řádného jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo - dne:	4 – 12.12. 2022	účast	přít/vol.obd./celkem/% vol. Obd.
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	4/4/4/4/100%
	S. Polícar	☒	4/4/4/4/100%
	L. Matkovský	☒	4/4/4/4/100%
Prezence kontrolní komise:	Z.Goldbergová	☐	
(účast je nepovinná)	J. Hanělová	☐	
	P. Majner	☒	host
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 rozvodů3
5. Projekt řešení vad z plynové revize4
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.

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 31.10.2023	č. 5 – bývalá studená sušárna	do 31.10.2023
č. 2 – bývalá velká sušárna	do 31.12.2023	č. 6 – bývalá sušárna	Rezerva pro externí firmy
č. 3 – bývalý mandl	do 30.9.2023	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

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 31.10.2022** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **7.223,50 Kč**. Největší dlužníci s dluhy nad 5 tis. Kč:

Dluhy domu	Částka
Vchod 788	
Byt č. 8	5.926,- Kč
Byt č. 25	6.330,- Kč
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 upozornění, pokud nebudou závazky zaplacený, bude odeslána druhá a třetí upozornění. 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. ÷ 3.10.: Firma IKON opět kontaktována a řeší se dodávka.

Aktuální stav 31.10.; 12.12.: Vzhledem k problémům s dodávkou bude řešeno své pomocí v rámci Výboru. Návrh připraví M.Hybner.

2.5. Zpracování nových změnových listů dle nových stanov. M.Hybner se staví na IKONu a domluví způsob tvorby nových změnových listů. Doprovodný dopis vytvoří IKON s tím, že by měl vlastníky upozornit na zvýšené platby, hlavně za topení a ohřev teplé vody.

Aktuální stav 31.10.: Na Ikonu byl domluven postup. V mezidobí Výbor obdržel první návrh úpravy poplatků, se kterým vyslovil souhlas. M.Hybner se poptá na aktuální stav. Výbor SVJ chce vidět a schválit vysvětlující dopis, který bude zaslán vlastníkům.

Aktuální stav 12.12.: V e-mailové komunikaci s IKONem bylo vše vysvětleno. Nové změnové listy počátkem prosince byly rozeslány vlastníkům. Úkol je tímto ukončen.

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.

Aktuální stav k 22.8.: Firma nereaguje. Správce pověřen vyhledáním nové firmy (např. AVS Panel-Servis).

Aktuální stav k 3.10.: V řešení.

Aktuální stav k 31.10., 12.12.: Vzhledem k problémům s hledáním firmy p.Matkovský kontaktoval opět firmu Pedastav a řeší se nákup nových stříšek. Čeká se na cenovou nabídku.

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.

Aktuální stav k 22.8.: Firma nereaguje. Správce pověřen vyhledáním nové firmy.

Aktuální stav k 3.10.: V řešení.

Aktuální stav k 31.10.: Od firmy Pedastav předán kontakt na klempíře, který by vše měl řešit (již má i fotky, které byly předány v minulosti). Bude nutné lepší ukotvení okapů. Bude řešit správce. Náklady na opravu by měla uhradit pojišťovna.

Aktuální stav k 12.12.: Správcem byl kontaktován subdodavatel. Dnes byla provedena obhlídka místa a provedeno zaměření. Očekáváme cenovou nabídku.

3.3. Výbor projednal nabídku na inspekční prohlídky výtahu zaslano 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.

Aktuální stav k 22.8.: Inspekční prohlídka provedena. Závěrečná zpráva nalezla několik nesouladů s normou a doporučila jejich odstranění. V rámci následné e-mailové diskuse výboru, správní firmy IKON a firmou Schindler byla vyjasněna závažnost těchto nálezů, neb se nejedná o závady, které by bránily provozu výtahu. V současné době se čeká na nabídku od firmy Schindler na odstranění vad (vyžádána dne 28.6.2022 firmou IKON). M.Hybner zařazuje

Aktuální stav k 3.10., 31.10.: V řešení. Projedná se na Ikonu dne 5.10.2022.

Aktuální stav k 12.12.: V e-mailové komunikaci bylo s firmou IKON vysvětleno, Současně jsme obdrželi od firmy Schindler nabídku na provedení povinné Odborné prohlídky po třech letech. V rámci ní budeme chtít i prověřit body inspekční prohlídky provedené na jaře 2021. Objedná M.Hybner

3.4. Výbor po posledních problémech s provozem původního rozvodu STA v domě 788 pověřil správce poptat u firmy spravující domovní STA (DVB Servis) k poptání nabídky na aktivaci kabelových přívodů nově natažených chodbových rozvodů STA. Cílem je, aby v bytech bylo za dveřmi, kde je zakončen nový domovní STA rozvod, doplněno vhodné zakončení (klasická dvojzásuvka STA), pro vlastníkův rozvod k vlastní TV (tuto část dle dříve přijatého usnesení Shromáždění nehradí SVJ).

Aktuální stav k 3.10.: V řešení.

Aktuální stav k 31.10., 12.12.: Firma kontaktována a čeká se na cenovou nabídku.

3.5. Dále Výbor SVJ projednal podnět p.Goldbergové k zajištění servisu lodžiových skel. Výbor SVJ souhlasí s tím, aby oslovila dodavatele, na kterého má kontakt, s předložením nabídky na servis těchto lodží. V konečném důsledku objednávku na firmu, po zjištění zájmu, zajistí Výbor SVJ.

Aktuální stav k 31.10.: Cenová nabídka od firmy dodána. Předpokládá se cena za základní servis (promazání, seřízení) cca 500,- Kč/lodžii, což při 40 lodžích odpovídá částce cca 20 tis. Kč. Na základě jednání výboru bylo rozhodnuto, že kontrola lodží bude po 10 letech od rekonstrukce povinná (jedná se o vnější fasádu, kde je nutné dbát i na bezpečnost řešení). Firmu kontaktuje správce domu s požadavkem na vypsání vícero termínů, aby se výše uvedené dalo splnit.

Aktuální stav k 12.12.: Bylo provedeno jedna vzorová kontrola a seřízení. Vzhledem k povětrnostním podmínkám bude řešeno v březnu 2023. Kontrola termínu realizace na příštím jednání Výboru.

3.6. I přesto, že byl majitel bytu č. 18/788 před rekonstrukcí bytu správcem poučen, že zásahy do nosné konstrukce bytů jsou nepřipustné či jen s dopředným souhlasem, tak došlo zásahům do těchto nosných zdí (frézování drážek napříč nosným panelem). Výborem SVJ bylo proto vyžádáno písemné odborné vyjádření majitele o nepoškození nosných výztuží panelů. Budeme-li se všichni takto bezohledně chovat k ostatním vlastníkům, tak dům se nám může rozpadnout pod rukama. **Opět apelujeme na vlastníky, aby rekonstrukce bytů konzultovali se Správcem či Výborem SVJ, aby se předešlo těmto nepříjemným situacím.**

Aktuální stav k 12.12.: Odborné vyjádření majitele zatím nedodáno.

3.7. Dále byl na jednání Výboru řešen opětovný pokles vodovodního svislého vedení v severní části domu v bytech č. 3,6,9,12,15,18,21,24,27 a 30 v 788. Jedná se jak o teplou, tak studenou vodu, které vlivem neuchycení neustále klesají. V nižších patrech je toto vedení již silně prohnuté a hrozí jeho prasknutí. Ve vyšších patrech pak utržení odboček vedení či vodoměrů. Správce poptá firmu IKON na možnost fixace a opravy stoupačky, aby dále neklesala.

Aktuální stav k 12.12.: Firma IKON poptána zatím nemáme reakci, bude urgováno.

3.8. V listopadu byla provedena pravidelná pěti letá revize hromosvodu, při níž byly zjištěny vady v podobě chybného uzemnění. S náklady na odstranění vad ve výši 11.000,- (nabídka zajištěná IKONem) Výbor souhlasí. Realizace proběhne v lednu. Úkol je tímto ukončen.

3.9. V předchozí komunikaci bylo firmě T-Mobile povoleno napojení domu k optickému rozvodu, který vede okolo domu. Napíšeme dopis na T-Mobile, že současné rozkopání okolí domu je již delší dobu rozkopané. Urgenci pošle M.Hybner

3.10. Po nouzových testech opět došlo k výpadku řídicího systému elektrorozvodů, čímž došlo opět k nefunkčnosti elektrických rozvodů zámků a nebylo možné se dostat do domu. V rámci e-mailové a následné diskuze byly diskutovány různé varianty řešení. Zatím bylo zvoleno řešení, že se vymění náhradní zdroj a pokusí se zajistit zaslání informace o výpadku (SMS či e-mail). Na úkolu budou spolupracovat M. Hybner a P. Majner

3.11. Vzhledem k problém se zavíráním některých dveří ve společných prostorách správce navrhl kompletní seřízení všech dveří ve těchto prostorách. Byl zajištěna nabídka v ceně 8.165,- Kč od firmy p.Jánského. Výbor souhlasí. Vše zajistí a bude řešit správce.

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 předání 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 nahlášena 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.

Aktuální stav k 22.8.: Správce opět sepsal veškeré závady. M.Hybner v nejbližších dnech zavolá dodavateli s cílem pozvat majitel na jednání Výboru a ukončení zakázky.

Aktuální stav k 3.10.: Majitel firmy byl kontaktován a pozván na jednání Výboru k ukončení zakázky. Termín měl upřesnit majitel. Opět jsme ale termín nedostali. Na dnešním jednání bylo domluveno, že bude zaslán oficiální dopis na odstranění záruční vad dle uzavřené smlouvy. Dopis sepiše M.Hybner (pozn. zvonková tabla v 788).

Aktuální stav k 31.10.: Správce prověří opravu zvonkových tabel v 788, neb se zdají být již funkční. Příprava dopisu trvá.

Aktuální stav k 12.12.: Zvonková tabla jsou funkční. Ostatní závady neodstraněny. Byla kontaktována advokátní kancelář na přípravu dopisu k odstranění záručních vad. Dopis jsme již obdrželi, po revizi Výboru bude předán právní kanceláři k odeslání na 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:
6	B	doporučuji výměnu propojovací hadice ke spotřebiči
7	B	doporučuji výměnu propojovací hadice ke spotřebiči; uzávěr plynu K800 u spotřebiče
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
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

Dům 789:.

Byt č.	označení stavu	Zjištěné závady:
6	B	doporučuji výměnu propojovací hadice ke spotřebiči; uzávěr plynu K800 u plynoměru
9	B	nepřístupný uzávěr u spotřebiče; ostatní bez závad
16	B	doporučuji výměnu propojovací hadice ke spotřebiči; uzávěr plynu K800 u spotřebiče
18	B	doporučuji výměnu propojovací hadice ke spotřebiči; uzávěr plynu K800 u plynoměru
19	B	doporučuji výměnu propojovací hadice ke spotřebiči; uzávěr plynu K800 u plynoměru

Výbor vyzývá vlastníky 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.

Aktuální stav k 22.8.: Opravy postupně realizovány.

Aktuální stav k 3.10.: Aktuální stav bude zjištěn na firma IKON dne 5.10.2022. Zároveň se na správní firmě zjistí možné firmy na realizaci akce „Výměna kulových uzávěrů“, která byla schválena na Shromáždění vlastníků.

Aktuální stav k 31.10.: V řešení. Na IKONu bude poptán aktuální stav a současně bude dán dotaz na kontakt možných firem na realizaci výměny kulových uzávěrů. Poptávkový dopis na výměnu připraví Výbor SVJ (obecný text MH, technické věci LM a PP).

Aktuální stav k 12.12.: Dle sdělení IKONu 11 vlastníku nereaguje na výzvy k odstranění vad (viz. tabulky). Bude řešit správce osobním kontaktem s vlastníky. Poptávkový dopis na výměnu připraví Výbor SVJ (obecný text MH, technické věci LM a PP).

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 řádném termínu dne 9. 1. 2023 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