

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo – dne:	11 – 31.7. 2023 (náhradní za 17.7.2023)	účast	přít/vol.obd./celkem/% vol. Obd.
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	11/11/11/11/100%
	S. Polícar	☒	11/11/11/11/100%
	L. Matkovský	☒	11/11/11/11/100%
Prezence kontrolní komise:	Z.Goldbergová	☐	
(účast je nepovinná)	J. Hanělová	☐	
	P. Majner	☐	
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. Odpadové hospodářství4
7. Úkoly ze Shromáždění vlastníků.....4
- Aktuální stav k 31.7: Bude řešeno na příštím jednání Výboru SVJ.4
8. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápis4

Výbor SVJ žádá Vlastníky, aby při revitalizacích bytů zajistili i uchycení svislých vedení (voda, plyn, odpadní vody). Svislé konstrukce jsou ve vlastníci 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 30.4.2024
č. 4 – bývalá malá sušárna	do 31.5.2024	č. 9 – bývalá prádelna	Kancelář Výboru SVJ
č. 8 – bývalá AKU	do 30.4.2024	č. 10 – bývalá malá sušárna	Kancelář správce

O pronájem prostor požádal vlastník bytu č. 18/788. V současné době není prostor k pronájmu. Vlastníkovi bylo nabídnuto sdílení prostor se současnými pronajímateli. Čeká se na reakci.

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 30.6.2023 činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: -62.206,50 Kč.** Největší dlužníci s dluhy nad 5 tis. Kč:

Dluhy domu	Částka
Vchod 788	
Byt č. 28	20.258,- Kč
Vchod 789	
Byt č. 19	31.326,- 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. ÷ 3.10.: Firma IKON opět kontaktována a řeší se dodávka.

Aktuální stav 31.10.; 12.12.; 9.1.; 13.2., 6.3., 3.4., 2.5., 5.6., 31.7.: Vzhledem k problémům s dodávkou bude řešeno své pomocí v rámci Výboru. Návrh připraví M.Hybner.

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.

Aktuální stav 9.1.: Dle informace od dodavatelské firmy Pedastav je problém v atypické konstrukci zastřešení stříšek. Nelze použít běžně dostupné prvky. Řeší se s p.Matkovským. Alternativně správce nabídnul kontaktovat původního dodavatele s dotazem na nacenění (bude řešit p.Policar).

Aktuální stav 13.2., 6.3.: Nabídku od firmy Pedastav jsme obdrželi a to jak na nové stříšky, tak i na repas současných. Alternativní nabídka od původního dodavatele zatím nedodána. Další postup se dořeší po e-mailu.

Aktuální stav 3.4.: Došla nabídka od původního dodavatele za renovaci stříšek byla výběrem schválena. Realizaci objedná a zajistí správce. V rámci těchto prací bude realizována i výměna těsnění a krytů čteček. Celková cena opravy bude 57.640,- bez DPH.

Aktuální stav 2.5., 5.6.: Vše objednáno a je v řešení. Realizace by měla být do konce června.

Aktuální stav 31.7.: Práce se vinou výpadku výrobních kapacit zpozdily.

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; 9.1.: Správcem byl kontaktován subdodavatel. Dne 12.12. byla provedena obhlídka místa a provedeno zaměření. Očekáváme cenovou nabídku.

Aktuální stav 13.2.: Nabídku od firmy Svášek (subdodavatel) jsme obdrželi. Vzhledem k ceně byl požádán o upřesnění. Zároveň správce osloví firma IKON, pro alternativní nabídku. Další postup se dořeší po e-mailu.

Aktuální stav 6.3.: Upřesnění ceny bylo upřesněno ústně. Skutečné provedení bude ještě s dodavatelem upřesněno správcem. Maximální cena za opravu byla stanovena na 51.734,- Kč. Objednávku zrealizuje správce.

Aktuální stav 3.4., 2.5.: Práce objednány a čeká se na realizaci.

Aktuální stav 5.6.: Práce budou správcem urgovány.

Aktuální stav 31.7.: Práce byly urgovány jak p.Matkovským tak i p.Policarem. Zatím ale bez adekvátní odezvy od dodavatelské firmy. P.Policar bude opět urgovat.

3.3. Výbor po posledních problémech s provozem původního rozvodu STA v domě 788 pověřil správcem 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.

Aktuální stav k 9.1., 13.1., 6.3.: Firma se ozvala. Provede se obhlídka jednoho bytu (nabízí se 24/788-bude 8.3.) a případná vzorová instalace.

Aktuální stav k 3.4., 2.5.: Vzorová instalace byla dokončena, vše je funkční a bezproblémové. Nyní bude realizována instalace v celém domě. Správce domluví dva až tři termíny pro realizaci.

Aktuální stav k 5.6., 31.7.: Se servisní firmou byl z důvodu pracovního vytížení a letních dovolených předběžně domluven termín na září. V bytech bude oživena STA zásuvka hned za dveřmi. Cena je 500,- Kč/byt.

3.4. 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., 9.1.: Firma IKON poptána zatím nemáme reakci, bude urgováno.

Aktuální stav k 13.2., 6.3.: Bylo urgováno, zatím nedodána reakce.

Aktuální stav k 3.4., 2.5.: Bude realizováno firmou pana Bečky. Obhlídka a nacenění prací bude provedena koncem dubna či začátkem května.

Aktuální stav k 5.6.: Obhlídka byla přesunuta na červen.

Aktuální stav k 31.7.: Obhlídka již byla provedena 12.června. Nyní očekáváme nabídku na opravu. Zatím nebyla dodána. Havarijní stav stoupačky bude urgován správcem přes firmu IKON.

3.5. 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

Aktuální stav k 9.1.: Minulé pondělí byl detekován opět výpadek celého systému. P.Majner poslal návrh řešení, který po následné diskusi výbor částečně schválil. Bude dokoupena nová UPS k zámkovému rozvodu, neb centrální řešení není spolehlivé. Problematika informování o výpadku systému bude řešena pomocí pasivních technik.

Aktuální stav k 6.3., 3.4., 2.5., 5.6.: Nová UPS k zámkovému rozvodu byla zakoupena a je zajištěno napájení mimo řídicí systém. Hlášení dalších výpadků je ještě v řešení M.Hybnera.

Aktuální stav k 31.7.: Systém e-mailových hlášení o nedostupnosti řídicího systému byl náhradním nezávislým způsobem na firmě JM-Elektro zprovozněn. V minulých dnech byl díky němu opět zaznamenán výpadek, který bude řešen s dodavatelskou firmou v jiném vlákně. Úkol je zprovozněním systému e-mailových hlášení vyřešen.

3.6. Správce nahlásil poničení dveří v 788. Oprava byla správcem objednána. Současně se provede i seřízení všech vstupních dveří.

Aktuální stav k 31.7.: Práce byly již provedeny a faktura v částce 3.680,- Kč byla již proplacena. Úkol je tímto vyřešen.

3.7. Vlastníci v bytech, kde jsou kompenzátory, reklamovali hlučnost topení. Správce po dohodě s Pražskou teplárenskou a servisní firmou zrealizuje opravu topné soupravy. Odhadovaný náklad na 1 ks kompenzátoru se pohybuje v částkách jednotek tisíc Kč/ks. Cena bude upřesněna po obhlídce bytů, která bude realizována v příštím týdnu. Realizace celé akce se plánuje v září 2023.

Aktuální stav k 31.7.: Obhlídka zaměstnanci firmy Bečka byla provedena 12.června. Nyní očekáváme nabídku na opravu. Zatím nebyla dodána. Zauguje 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. Přípraví MH a zašle e-mailem.

Aktuální stav k 30.11.2022: Vývoj projektu viz. předchozí zápisy a podklady pro jednání shromáždění vlastníků.

Aktuální stav k 12.12.2022: Zvonková tabla jsou funkční. Ostatní závady:

- Seřízení všech světel v domě, hlavně ve vestibulech, kde se rozsvěcuje až prostřední světlo
- Seřadit interval SMS na testy (nyní každý týden, má být ale jen 1x za měsíc)
- Vyhazování jističe CBS a doručování SMS při jejím naběhnutí.

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.

Aktuální stav k 9.1.: Po připomínkách členů výboru a závěrečné konzultaci s právní firmou bylo dne 16.12.2022 právní firmou datovou zprávou odesláno dodavateli. Další postup bude ve spolupráci s právní firmou upřesněn dle reakce dodavatele.

Aktuální stav k 13.2.: Nadále v řešení ...

Aktuální stav k 6.3.: Dodavatel zareagoval a přijde realizovat opravy nedostatků. Firmě bude nabídnuty termíny opravy 9.3. nebo 10.3. v době 17:30÷21:00 hod. V 17:30 hod budou členové výboru připraveni podepsat předávací protokol, nikoli Dodatek smlouvy.

Aktuální stav k 3.4.: Schůzka byla realizována, V rámci ní byl podepsán i předávací protokol celé stavby. Součástí předávacího protokolu bylo nahlášeno několik vad (problematické chování CBS, nefunkční cca 40 světel). Termín pro odstranění těchto vad byl stanoven do 31.3.2023. Dle dostupných informací byla oprava již realizována. V mezidobí se s právní firmou připravovala smlouva o finančním narovnání. Další postup bude konzultován se zastupující právní kanceláří.

Aktuální stav k 2.5.: Výbor konstatoval, že dodavatelská firma opravila všechny nahlášené vady. Zejména pak vady v osvětlení budovy. V tomto směru byl dnes e-mailem informován i dodavatel a zastupující právní firma. Případné další drobné vady budou hlášeny v pravidelných čtvrtletních intervalech. Výbor dále připomínkoval právní firmou připravenou smlouvu o finančním narovnání, který bude předán zastupující právní kanceláři k jednání s dodavatelem.

Aktuální stav k 5.6: Právní firmou zpracovaný návrh finančního vyrovnání s pokutou ve výši cca 462 tis. Kč a s doplatkem ve výši cca 450 tis. Kč, byl předán dodavateli. Dne 1.6.2023 přišla reakce od dodavatele, který s návrhem nesouhlasil a navrhl výši pokuty cca 407 tis. Kč s doplatek v částce 505 tis. Kč. Další kroky se budou realizovat ve spolupráci s právní firmou tak, aby byla zajištěna potřebná kontinuita této služby.

Aktuální stav k 31.7: Smlouva o finančním vyrovnání byla uzavřena. Veškeré další reklamace se již budou řešit dle této smlouvy pomocí datových schránek. **Závady bude evidovat správce, kterému se vše musí hlásit.** Taktéž bude vše dozorováno i na jednání výboru. Úkol je tímto uzavřen a přechází do běžného provozního režimu. Nadále bude sledován pomocí činností správce domu.

5. Projekt řešení vad z plynové revize

Aktuální stav k 6.3., 3.4.: Je nutné začít řešit poptávkový dopis dle schválení na Shromáždění vlastníků.

Aktuální stav k 2.5., 5.6., 31.7.: Příprava dopisu je v řešení (MH a LM, PP se koukne po firmách). Na základě informace od správní firmy IKON resp. revize plynového rozvodu, má SVJ povinnost jmenovat odpovědnou osobu za provoz vyhrazeného plynového zařízení a zajistit průvodní technickou dokumentaci vyhrazeného plynového zařízení. Od firmy PO Servis jsme obdrželi nabídku na proškolení a tvorbu dokumentace v částce 7.000,- Kč bez DPH. Vytvoření patřičných dokumentů bude objednáno. Dále se předpokládá, že se ujasní i počet odpovědných osob.

6. Odpadové hospodářství

Během měsíce června bylo zaznamenáno vlastníky a nájemci bytů přeplnění odpadové nádoby pro náš dům. V rámci šetření byl zjištěno, že vlastníci okolních domů začali hojně využívat možnosti uzamčení těchto nádob. V důsledku této aktivity dochází k přeplnění naší odpadové nádoby. Výbor SVJ v rámci své e-mailové komunikace zareagoval a po domluvě objednal montáž zámku na naší domovní odpadovou nádobu. Klíče od zámků začal správce distribuovat po členské schůzi SVJ.

Aktuální stav k 31.7: Klíče jsou rozdány 28 bytům. Až budou rozdány více jak 40 bytům, tak v tom okamžiku se namontuje zámek na popelnice. Správce vypíše termíny pro výdej těchto klíčů. Alternativně se zvažuje i přímé oslovení vlastníků a nájemníků. Po uzamčení odpadové nádoby bychom měli být sledovat zaplnění této nádoby. Pokud se ukáže jako nedostačující, bude nutné dokoupit další odpadovou nádobu a zvýšit tak na dvojnásobek současnou platbu.

7. Úkoly ze Shromáždění vlastníků

Na jednání Shromáždění SVJ Schulhoffova 788 a 789 dne 21.6.2023 bylo odsouhlaseno následující usnesení: Změnit způsob rozúčtování služeb úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu, provoz výtahu a osvětlení společných prostor na počet osob žijících v bytě.

Aktuální stav k 31.7: Bude řešeno na příštím jednání Výboru SVJ.

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 4. 9. 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
