

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo – dne:	16 – 8.1. 2024	Účast	přít/vol.obd./celkem/% vol. Obd.
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	16/16/16/16/100%
	S. Policar	☒	16/16/16/16/100%
	L. Matkovský	☒	16/16/16/16/100%
Prezence kontrolní komise:	Z.Goldbergová	☐	
(účast je nepovinná)	J. Hanělová	☐	
	P. Majner	☒	Host
Další hosté	p.Kubrt	☒	Do 20:30 hod
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.....3
 4. Projekt řešení vad z plynové revize4
 5. Odpadové hospodářství4
 6. Kontrola provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání4
 7. Pronájem části pozemku pro firmu ALZA.....4
 8. Úkoly ze Shromáždění vlastníků.....4
 9. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy45
- Příloha č. 1 - E-mail Kontrolní komise: 56

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. Návštěva kontrolní komise. V rámci úvodní diskuze se diskutovala chyba ve stanovách SVJ v čl.V v odst. 10, kde je uvedena mezi společnými částmi i lodžie a sklepy. Výbor SVJ osloví právní firmu o názor. Další podnětem byla možnost zavedení institutu Čestného prohlášení, kdy by bylo možné nahlásit na správní firmu skutečný počet nájemníků. Výbor následně ve svém jednání oba podněty projednal s tímto závěrem:

a) Bude oslovena právní firma o právní názor.

b) Bude oslovena firma IKON, aby v souvislosti se změnou rozpočítávání služeb od 1.1.2024 oslovila všechny vlastníky, aby do 30.11.2023 aktualizovali počty osob žijících v bytech

Zajistí: M.Hybner

Aktuální stav k 1.11.: Úkol trvá.

Aktuální stav k 4.12.: ad a) Právní firma byla oslovena, odpověď bude zaslaná kontrolní komisi. Ad b) IKON provedl návrh nových Změnových listů, který byl odeslán na všechny vlastníky. Nové rozúčtování služeb bude platné od 1.1.2024.

Aktuální stav k 8.1.: Výbor SVJ obdržel e-mailovou zprávu od paní Goldbergové (viz. Příloha) s žádostí o vysvětlení některých aktivit. Výbor podněty projednal s tímto výsledkem:

- Ad Rozsvícení světel: Firmě JM-Elektro bude dle servisní smlouvy odeslán požadavek na seřízení a opravu. Na dnešním jednání Výboru byly projednány ještě další závady (zvonkové tablo v 788, opět problémy s UPS). Vše sepiše správce a do konce týdne se datovou schránkou nahlásí MH dodavateli.
- Ad Čestné prohlášení ohledně přihlášení skutečného počtu uživatelů bytu: Výbor SVJ v rámci svého jednání návrh projednal a domnívá se, že tento postup není právně možný, neb se nezakládá na právním základě. Podle § 1177 občanského zákoníku je vlastník jednotky povinen oznámit v rámci společenství vlastníků jednotek bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu (firmě IKON) změny v počtu osob, které

mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě. V takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby. Pokud vlastník jednotky nenahlásil, že v bytě bydlí více osob a současně nenahlásil i jména a adresy osob, které v bytě bydlí, nesplnil tím svoji povinnost člena SVJ stanovenou zákonem. Porušení této povinnosti pak tento zákon výslovně stíhá sankcí – pokutou dle § 13 zákona č. 67/2013 Sb., a to ve výši 50,- Kč za každý započatý den prodlení, nerozhodlo-li společenství vlastníků jednotek jinak nebo neobsahují-li stanovy SVJ jinou výši pokuty (zdroj: <https://www.souseded.cz/magazin/clanek/hlaseni-poctu-osob-v-byte-a-prava-vyboru-svj/1025>). Z pohledu Výboru SVJ je tedy nutné i nadále respektovat práva vlastníků. Pokud kontrolní komise bude umět kontrolovat počty skutečných bydlících osob v bytech a prokazatelně je dokladovat Výboru SVJ, rádi tuto aktivitu přivítáme a budeme postupovat dle zákona. Na základě podnětu kontrolní komise Výbor vyzve správní firmu k rozeslání povinnosti aktualizovat a nahlásit osoby žijící v bytě s vysvětlením a možností sankcionování za nenahlášení. Zajistí MH.

- Ad Úprava Stanov a nesprávného zahrnutí lodžii a sklepů do společných prostor domu: Výbor SVJ podnět předal právní společnosti k posouzení. Z relativně složitějšího právního vysvětlení vyplynulo, že pokud by se měly měnit Stanovy ohledně lodžii, bylo by nutné provést i nové prohlášení vlastníka. Dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. „o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím“, dle kterého se naše SVJ řídí, jsou lodžie a sklepy společnými prostorami. Výbor SVJ se domnívá, že ustanovení ohledně lodžii v nových stanovách v čl. 17 je uvedeno správně, neboť na lodžii je instalováno zateplení vnější konstrukce, zábradlí a zasklení. Taktéž je nutné řešit i případnou izolaci lodžie, aby se zabránilo zatékání do vnější části konstrukce domu. To, že vlastník bytu může lodžii plně využívat, je obsaženo v čl. XVI odst. 2) odrážka b). Podobné ustanovení platí i pro sklepní kóje, neboť i zde platí výše uvedené. Výbor SVJ je tedy toho názoru, že změna stanov není nutná a nebude jí iniciovat.
- Náklady na právní služby v této aktivitě byly právní kanceláří vyčísleny na částku 1.650,- Kč.

1.2. Aktuální stav pronájmu společných prostor je následující:

Místnost v domě 788	Stav pronájmu	Místnost v domě 789	Stav pronájmu
č. 1 – bývalá prádelna	do 31.10.2024	č. 5 – bývalá studená sušárna	do 31.10.2024
č. 2 – bývalá velká sušárna	do 31.12.2024	č. 6 – bývalá sušárna	Rezerva pro externí firmy
č. 3 – bývalý mandl	do 30.9.2024	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

Aktuální stav k 4.12.: Výbor SVJ se v rámci dalších aktivit začal zabírat možností změny smluv o pronájmu společných prostor. Končí pronájmy budou ukončovány k 31.12.2024. V mezidobí bude provedena revize smluv, cen a pravidel pronájmu. Vše by mělo být projednáno na Shromáždění vlastníků, kde by měl být předložen prvotní návrh.

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 31.12.2023** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **19.550,50 Kč**. Největší dlužníci s dluhy nad 5 tis. Kč:

Dluhy domu	Částka
Vchod 788	
Byt č. 8	7.516,- Kč
Byt č. 28	18.040,- 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 upomínka, pokud nebudou závazky zaplacený, bude odeslána druhá a třetí upomínka. Tím bude splněna literatura 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., 4.9., 1.11., 4.12.: Vzhledem k problémům s dodávkou bude řešeno své pomocí v rámci Výboru. Návrh připraví M.Hybner.

2.5. Firma IKON poslala informaci ke změnám k dohodám o pracovní činnosti, které budou platné od 1.1.2024. Detaily budou projednány na příštím jednání Výboru SVJ.

Aktuální stav k 4.12.: Výbor SVJ prodiskutoval již známé skutečnosti k DPP a DPČ. Je několik možností, jak vše řešit. Konečné rozhodnutí bude učiněno na jednání výboru v lednu 2024.

Aktuální stav k 8.1.: Výbor zatím neobdržel od správní firmy žádnou informaci. Na základě dohody se současnými pracovníky se v lednu bude provádět úklid prozatím za stejných podmínek jako doposud. Jaký bude uzavřen pracovní poměr bude řešeno pomocí telefonické a e-mailové komunikace jakmile tuto informaci Výbor od správní firmy obdrží.

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 nabídl 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 výborem 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 pozdily.

Aktuální stav 4.9.: Práce později vinou výpadku lakovny. Dle sdělení dodavatele by práce měly pokračovat v průběhu září.

Aktuální stav 9.10., 1.11., 4.12.: Práce již byly zahájeny, stříšky již byly demontovány a jsou nyní revitalizovány. Správce zaurguje, v případě nečinnosti bude urgováno i ze strany Výboru SVJ.

Aktuální stav 8.1: Stříšky již byly dodány a namontovány. Úkol je tímto ukončen.

3.2. 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.

Aktuální stav k 4.9.: Správní firmou IKON byla kontaktována firma INMES. Pro vytvoření nabídky je potřeba obhlídka v místě. Bude provedeno dne 12.9.2023.

Aktuální stav k 9.10.: Obhlídka byla provedena. Firmou Inmes byla dodána cenová nabídka a návrh smlouvy o dílo. Výbor upozorňuje, že dotčení vlastníci musí zpřístupnit otvory, dle požadavků montážní firmy. Termín zahájení prací bude ještě upřesněn firmou IKON. Výbor smlouva projedná v e-mailové komunikaci.

Aktuální stav k 1.11., 4.12.: Smlouva byla podepsaná a čeká se na realizaci.

Aktuální stav k 8.1.: Správce kontaktoval správní firmu s dotazem, jak probíhá příprava prací. Jde zejména o nahlášení termínů, aby vlastníci zajistili účast bytů.

3.3. Vlastník bytu č. 3/789 projevil zájem o správu pozemku okolo domu. Po domluvě s Výborem SVJ bylo domluveno, aby na příštím jednání výboru připravil podklady, za jakých podmínek by tuto činnost vykonával.

Aktuální stav k 4.12.: S vlastníkem byla jeho nabídka projednána. Byl vyzván k přípravě smlouvy na IČO.

Aktuální stav k 8.1.: Návrh smlouvy zatím připraven není. Vzhledem ke změnám v legislativní oblasti žadatel zvažuje další postup. Rozhodnutí padne do konce února 2024.

3.4. Na základě požadavku úklidu a po projednání ve Výboru SVJ byl schválen nákup čtyř vnitřních čistících zón (podložek) v obou vchodech za cca 1.500,- Kč/ks. Zároveň byl schválen i nákup regálů na čistící prostředky v ceně cca 2.000,- Kč.

Aktuální stav k 8.1.: Nákup byl realizován. Úkol je tímto ukončen.

3.5. V e-mailové komunikaci výboru byl schválena i akutní oprava motorického zámku ve vstupních dveřích v domě 788. Současně se provedlo seřízení všech vstupních dveří. Celkové náklady činily 8.736,- Kč.

Aktuální stav k 8.1.: Vše již bylo i realizován. 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 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., 4.9., 9.10., 1.11., 4.12., 8.1.: 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.

5. 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.

Aktuální stav k 4.9.: Klíče jsou rozdány 42 bytům. Akci je tedy možné spustit. Oznámení o zahájení zamykání popelnice bude vyvěšeno tento týden. Montáž zámku na popelnice se předpokládá v období resp. po 15.9.2023.

Aktuální stav k 9.10.: Všechny klíče již byly rozdány a odpadový kontejner je již zamykán. S aktualizací počtu bydlících osob k 31.12.2023 se provede revize objednaných odpadových nádob.

Aktuální stav k 1.11., 4.12.: Stav je sledován.

Aktuální stav k 8.1.: V souvislosti s výzvou na aktualizaci nahlášených osob, bude vyžádán aktivní potvrzení počtů osob.

6. Kontrola provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání

Viz. Nabídka IKON. Výbor předběžně souhlasí s oslovením nabídky firmy IKON.

Aktuální stav k 4.12., 8.1.: Dle sdělení firmy IKON se čeká na realizaci.

7. Pronájem části pozemku pro firmu ALZA

Firma Alza kontaktovala SVJ se záměrem vybudovat na části pozemku Alza box. Výbor se námětem rozhodl zaobírat. Možnost pronájmu bude ještě projednána s právní firmou.

Aktuální stav k 4.12., 8.1.: SU právní firmy zjištěny možnosti schválení pronájmu. Výbor v současné době zjistí ekonomickou výhodnost pronájmu (M.Hybner).

8. 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.

Aktuální stav k 4.9., 9.10.: Zápis byl zapisovatelem zpracován. Čeká se na schválení zápisu z jednání Shromáždění ověřovatelem (M.Hybner).

Aktuální stav k 1.11.: Zápis byl v e-mailové komunikaci ověřovatelem schválen. Zápis musí být nyní odeslán na firmu IKON k realizaci, pak dále na Obchodní rejstřík a případně dát na Web.

Aktuální stav k 4.12., 8.1.: Zbývá poslat na Obchodní rejstřík.

9. 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 12. 2. 2024 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

Příloha č. 1 - E-mail Kontrolní komise:

-----Original Message-----

From: z.goldbergova@...

Sent: Saturday, December 16, 2023 6:00 PM

To: svj788789@seznam.cz; ...

Cc: hanelova12@....; petr@....

Subject: opakované závady

Dobrý den,

opět upozorňuji na stále se opakující **problém s rozsvěcením stropních světel** na schodištích v domě 788 v 8. a 9. poschodí. Stejná situace je rovněž v sousedním vchodě, tento stav trvá již několik týdnů a evidentně nikdo odstranění této závady neřeší. Po telefonickém upozornění pana Policara dne 16.12.2023 mi bylo sděleno, že o problému víte a budete o něm jednat na příští schůzi výboru počátkem roku 2024. Problémy spojené s elektroinstalací se neustále opakují a bezporuchového stavu se zřejmě nedočkáme. Ptám se, zda je v zájmu majitelů odkládat tento problém, o kterém navíc víte, a neřešit okamžitou nápravu. Nemusím snad zdůrazňovat, že všechny tyto nedostatky s sebou nesou zbytečné finanční náklady dopadající ve svém důsledku na kapsy nás všech. Navíc úkolem statutárních orgánů SVJ je mimo jiné i dbát na řádný a hospodárný běh společenství. Proto prosím, byste v tomto smyslu podnikli nezbytná opatření k odstranění závad.

Na valné hromadě v červnu letošního roku byl podán návrh na projednání možnosti využití **čestného prohlášení** ohledně přihlášení skutečného počtu uživatelů bytu. Ze zveřejněných zápisů výboru vyplývá, že tento bod nebyl doposud vyřešen a " úkol trvá ". Je to skutečně tak neřešitelné, aby ještě po půl roce nebylo jasno ? Čekáme na vyjádření právní zástupkyně nebo ještě nebyla v této věci oslovena?

Stejná otázka se týká **Stanov, a to nesprávného zahrnutí lodžii a sklepů do společných prostor domu**. Zde také doposud bez řešení!

Prosím, abyste tyto mé připomínky stejně jako vaše vyjádření k nim uveřejnili společně se zápisem ze schůze výboru na webových stránkách. Je důležité, aby o veškerém dění v domě byli informováni všichni členové SVJ, kteří o to projeví zájem.

Děkuji za pochopení.

Zuzana Goldbergová