

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo – dne:	19 – 8.4. 2024	Účast	přít/vol.obd./celkem/% vol. Obd.
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	19/19/19/19/100%
	S. Policar - online	☒	19/19/19/19/100%
	L. Matkovský	☒	19/19/19/19/100%
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 SVJ3
3. Řešení aktuálních závad.....3
4. Projekt řešení vad z plynové revize3
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 zápisy5

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 Rozsvěcení 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 datovou schránkou nahlásí MH dodavateli.
- Stav k 12.2.2024: Upřesněn rozsah prací, které mají být hlášeny:
 - tabulky nefunkčních světel ze dne 8.1. resp 3.1. 2024,
 - nefunkční zvonek v bytě 8/789
 - zasekávající číselník zvonkového tabla v 788
 - nepravidelná četnost zasílání SMS

- Stav k 4.3.2024: Reklamace byla na firmu odeslána dle smlouvy. Reakce firmy zatím žádná nebyla. Další postup bude řešen ve spolupráci s právní firmou (MH)..

Stav k 8.4.2024: Firma JM-Elektro nás dne 18.3.2024 kontaktovala a závady se řeší.

- **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.
- Stav k 12.2.2024: Stav prověří MH. Zatím nebylo realizováno.
- Stav k 4.3.2024: Firma IKON byla oslovena a čekáme na realizaci.
- Stav k 8.4.2024: Firma IKON oslovila pomocí e-mailu všechny vlastníky, aby nahlásili skutečné počty osob.

- **Ad Úprava Stanov a nesprávného zahrnutí lodžii a sklepů do společných prostor domu:** Výbor SVJ podnět předal právní společnosti k posouzení. Z relativně složitého 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 prostory. 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.
- Stav k 12.2.2024: Z hlediska Výboru SVJ již uzavřeno. Kontrolní komise informována. Náklady na právní služby v této aktivitě byly právní kanceláří vyčísleny na částku 1.650,- Kč.
- Stav k 4.3.2024: Dne 14.2.2024 Výbor SVJ obdržel od paní Goldbergové e-mail, že s názorem Výboru Kontrolní Komise nesouhlasí. Bylo doporučeno, aby Výbor SVJ celou problematiku konzultoval s paní senátorkou Marvanou, se kterou problematika taktéž řešila. Na dnešním jednání Výboru SVJ se za osobní přítomnosti členů Kontrolní komise celá problematika opět rozsáhla diskutovala (cca 1:45 hod). Na základě této diskuse se Výbor rozhodl, aby paní senátorku kontaktovali společně MH a LM, s cílem dopátrat se kdo a jak má zajišťovat správu lodžie vzhledem k SVJ, pokud je ve vlastnictví vlastníků.
- Stav k 8.4.2024: MH-Paní senátorku se snažíme kontaktovat již delší čas (e-mail, telefonní hovory, možnost domluvy schůzky v senátorské kanceláři, ...), zatím bez úspěchu.

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 030.4.2024
č. 4 – bývalá malá sušárna	do 31.5.2024	č. 9 – bývalá prádelna	Kancelář Výboru SVJ
č. 8 – bývalá AKU	do 030.4.2024	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.

Aktuální stav k 5.3.: První návrhy poslal pan L.Matkovský a P.Majner. Další návrhy se očekávají i od ostatních členů Výboru. Výbor následně zpracuje jeden návrh, který by chtěl předložit Shromáždění vlastníků. Krátce se diskutoval další postup. Výbor SVJ se následně rozhodl zatím dále rozpracovat návrh p.Matkovského. Návrh p.Majnera s ním bude v emailové korespondenci ještě prodiskutován.

Aktuální stav k 8.4.: Pan Majner byl o návrhu Výboru pane osobně poinformován. Zmínil znovu svůj návrh ohledně proměny všech pronajímaných prostor na společné prostory k ukládání. Ještě zvaží, zda bude tento návrh předložen jako protinávrh Výboru SVJ.

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 29.2.2024** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **-32.698,50 Kč**. Největší dlužníci s dluhy nad 5 tis. Kč:

Dluhy domu	Částka
Vchod 788	
Byt č. 8	9.955,- Kč
Byt č. 28	8.322,- 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 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., 4.9., 1.11., 4.12., 12.2., 4.3., 8.4.: Vzhledem k problémům s dodávkou bude řešeno své pomocí v rámci Výboru. Návrh připraví M.Hybner.

2.5. Na základě podnětu p.Matkovského a vývoje finančních podmínek na bankovních trzích se Výbor rozhodl část volných finančních prostředků účtu SVJ uložit na termínovaný vklad (TV) u poskytovatele finančních služeb (cca 6 nebo 12 měsíců). Detailní podmínky budou ještě prověřeny i u Ikonu a o transakci bude informována Kontrolní komise. Zajistí MH a PP.

Aktuální stav 5.3.: P.Policar zjišťoval podmínky zřízení TV v KB (za jistých podmínek lze uzavřít plně elektronicky) Ještě zbývá oslovit firmu IKON. Bude provedeno v tomto týdnu, neb cílem je uzavřít TV do konce týdne jeden či dva TV. Zajistí M.Hybner a P.Policar.

Aktuální stav 8.4.: Bylo realizováno pomocí dvou termínovaných vkladů. Jeden je na 3 měsíce, druhý na 6 Měsíců,. Kontrolní komise byla informována. V případě zájmu vlastníků poskytneme detailnější informace.

3. Řešení aktuálních závad

3.1. Vlastník bytu č. 1/789 projevil zájem o správu pozemku okolo domu. Po domluvě s Výborem SVJ bylo domluveno, aby na příští 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., 12.2.: Návrh smlouvy zatím připraven není. Vzhledem ke změnám v legislativní oblasti žadatel zvažuje další postup. Rozhodnutí padne do konce února 2024.

Aktuální stav k 4.3.: Vlastník projevil zájem a před jednáním Výboru SVJ byl na e-mail zaslán návrh smluvního vztahu a cena, za kterou je ochoten práce realizovat. Detaily smluvního vztahu byly dále ústně diskutovány na jednání výboru. Výbor chce zajistit, aby smlouva byla uzavřena na delší období. Předpokládá do konce svého mandátu. Krátce se diskutovali podmínky smlouvy, kterou připraví LM a MH. Po detailnějším seznámení se s podklady Výborem SVJ bude další postup řešen pomocí e-mailové komunikace. Update 5.3.: V rámci posuzování nabídky oproti současnému vztahu byla zjištěna určitá nekompatibilita seznamu prací a rozdílnost plateb (hodinová sazba vers. úkon či činnost). Proto bude jednotnou poptávkou poptán jak nový zájemce tak firma, která nám vše realizuje nyní.

Aktuální stav k 8.4.: V e-mailové komunikaci Výboru bylo rozhodnuto, že venkovní prostory bude spravovat vlastník bytu č.1/789. Svoji činnosti bude podléhat správci domu. Ten bude taktéž schvalovat plánované práce a pravidelně informován Výbor SVJ. Návrh smlouvy připraví SVJ. Práce budou zahájeny od 8.4.2024. Vlastníkovi bude zapůjčena k využití sekačka (servis SVJ nezajišťuje).

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., 12.2.: 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.

Aktuální stav 5.3.: Správce upozornil, že koncem března bude provedena další revize plynu. Poptávkový dopis zatím připraven není, stejně jako proškolení osob. Se vším se vyčká na provedenou revizi.

Aktuální stav 8.4.: Revize plynu byla provedena ve dnech 19.3. a 26.3. 2024. Dne 27.3.2024 SVJ obdrželo výsledky. Závěry revize potvrdili nevyhovující stav. SVJ musí urychleně začít řešit.

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.

Aktuální stav k 12.2.: V e-mailové komunikaci Výboru SVJ byl na podnět p.Goldbergové objednán svoz bio odpadu. Pravidla byla vyvěšena ve veřejných prostorách (výťah, skříňka) a je tak možné využívat tuto možnost. Popelnice je přístupná na stejný klíč jako směsný odpad. Popelnice je umístěna u směsného odpadu. **Upozorňujeme vlastníky, že pokud budou porušována pravidla pro tento svoz a SVJ bude finančně pokutováno, Výbor tento svoz zruší.**

Aktuální stav k 5.3.: Stav je sledován.

Aktuální stav k 8.4.: Stav je sledován. Nicméně opět apelujeme na vlastníky, aby dodržovali pokyny pro ukládání správného druhu odpadů. **Pokud budou porušována pravidla pro tento svoz a SVJ bude finančně pokutováno, Výbor tento svoz zruší.**

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.

Aktuální stav k 12.2.: Nabídku ve výši 14.500,- Kč za provedení kontroly jsme od firmy CEFA, s,r,o, (smluvní firma IKONu) obdrželi. V následné diskuzi členů Výboru a studiem prováděcí vyhlášky č. 38/2022 Sb., včetně příloh, na základě které se vše realizuje, bylo rozhodnuto, že se kontrola objedná (MH).

Aktuální stav 5.3.: Vzhledem k jiným prioritám zatím neřešeno (MH).

Aktuální stav 8.4.: Bude poptán stav na IKONu (MH).

7. Pronájem části pozemku pro firmu ALZA

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

Aktuální stav k 4.12., 8.1., 12.2.: U právní firmy bude nutné zjistit možnosti schválení pronájmu. Výbor v současné době ale nejprve zjistí ekonomickou výhodnost pronájmu (M.Hybner).

Aktuální stav 5.3., 8.4.: Vzhledem k jiným prioritám zatím neřešeno (MH).

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., 12.2.: Zbývá poslat na Obchodní rejstřík a začít připravovat podklady pro další Shromáždění vlastníků.

Aktuální stav 5.3.: Příprava podkladů na Shromáždění bude jako v předchozích letech. Na jednání výboru byly probrány možné aktivity na další období. Aktuální palčivá témata - pronájem společných prostor (LM), možné

problémy v topené soustavě v návaznosti na objednanou kontrolu systému vytápění (LM + PP), práce pro SVJ (MH).
Termín Shromáždění byl předběžně určen na 12.6.2024 (záložní termín 5.6.2024). Jídelnu školy objedná MH.
Aktuální stav 8.4: Zatím vše v přípravě. Podklady nutno zaslat před příštím jednání Výboru SVJ.

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 pravidelném termínu dne 6. 5. 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
