

# Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

|                                   |                             |                                     |                                  |
|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Zápis číslo – dne:</b>         | 20 – 3.6 2024               | Účast                               | přít/vol.obd./celkem/% vol. Obd. |
| <b>Prezence členů výboru:</b>     | M. Hybner                   | <input checked="" type="checkbox"/> | 21/21/21/21/100%                 |
|                                   | S. Policar                  | <input checked="" type="checkbox"/> | 21/21/21/21/100%                 |
|                                   | L. Matkovský                | <input checked="" type="checkbox"/> | 21/21/21/21/100%                 |
| <b>Prezence kontrolní komise:</b> | Z.Goldbergová               | <input type="checkbox"/>            |                                  |
| (účast je nepovinná)              | J. Hanělová                 | <input type="checkbox"/>            |                                  |
|                                   | P. Majner                   | <input checked="" type="checkbox"/> | Host                             |
| <b>Další hosté</b>                | p. Zalek                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Host                             |
|                                   |                             |                                     |                                  |
| <b>Místo konání:</b>              | místnost výboru SVJ         |                                     |                                  |
| <b>Zapsal:</b>                    | M.Hybner                    |                                     |                                  |
| <b>Stav dokumentu:</b>            | Návrh k připomínkám         | <input type="checkbox"/>            |                                  |
|                                   | Jednomyslně schválená verze | <input checked="" type="checkbox"/> |                                  |

## Agenda:

1. Statutární záležitosti.....1
2. Kroky k uspořádání hospodaření SVJ .....2
3. Řešení aktuálních závad.....3
4. Projekt řešení vad z plynové revize .....4
5. Kontrola provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání .....4
6. Úkoly ze Shromáždění vlastníků .....4
7. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy .....4

**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.

Stav k 6.5.2024: Dne 27.4.2024 zaslána další reklamace na vadné telefonní tablo a zvonky v domě 788. Dále byla urgována i první reklamace. Bude zaslána urgence a v případě neřešení bude opět řešeno s právní firmou. Stav k 3.6.2024: Dle správce byl vyměněn bytový telefon v bytě 8/789. Firma nás opět nekontaktovala, ale je možné že něco udělali. Vzhledem k nekomunikaci firmy se bude řešit s právní firmou.

- **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.
- Stav k 6.5.2024: Výbor SVJ nadále bude chtít od správní firmy posílat pravidelný report kolik osob je v domě nahlášeno, ideálně formou přílohy do evidence dlužníků.
- Stav k 3.6.2024: Správní firma seznamy nahlášených osob bude zasílat pravidelně měsíčně na Výbor SVJ. K 31.5.2024 je v domě nahlášeno celkem 122 osob. Úkol je tímto vyřešen.

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 31.12.2024             |
| č. 4 – bývalá malá sušárna  | do 31.12.2024 | č. 9 – bývalá prádelna        | Kancelář Výboru SVJ       |
| č. 8 – bývalá AKU           | do 31.12.2024 | 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 poučován. 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.

**Aktuální stav k 6.5.:** Pan Majner na dnešním jednání Výboru představil ještě návrh úprav, který byl následně opět diskutován. Závěr: Výbor SVJ v e-mailové komunikaci zvaží zapracování návrhu. Návrh bude předložen v materiálu na jednání shromáždění vlastníků.

**Aktuální stav k 3.6.:** Podklady zpracovány v materiálu na jednání Shromáždění vlastníků. Úkol je tímto ukončen.

## 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 30.4.2024** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **331.677,50 Kč**. Pozn.: V nedoplatkách jsou zahrnuty i nedoplatky z vyúčtování, které měly být zaúčtovány do Největší dlužníci s dluhy nad 5 tis. Kč:

| Dluhy domu       | Částka      |
|------------------|-------------|
| <b>Vchod 788</b> |             |
| Byt č. 28        | 17.135,- Kč |
| <b>Vchod 789</b> |             |
|                  |             |

2.2. Výbor dle závěrů Shromáždění Vlastníků musí přistupovat k neplatičům rychleji a rázněji. Okamžitě po překročení 5ti tisíkové 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. ÷ 6.5.:** Firma IKON opět kontaktována a řeší se dodávka.

**Aktuální stav, 3.6.:** 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.

**Aktuální stav 6.5.:** Bylo realizováno Trvá, vše běží.

2.6. P.Majner na základě kontroly pokladny otevřel téma evidence majetku SVJ. V krátké diskusi se členové výboru shodli, že evidence majetku SVJ bude realizována v provozní evidenci správce v souboru MS Excel. Bude evidován nespolečný drobný materiál. Úvodní soupis udělá správce.

### **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).

**Aktuální stav k 6.5.:** Smlouva zatím není dořešena. Práce již byly zahájeny. Úprava zeleně je v kompetenci správce.

3.2. Byla nahlášena popraskaná lodžie v bytě 28/789, která v minulosti nebyla vlastníkem nikdy řešena. V rámci následné diskuze se opět provede poptávka, kde všude je opět popraskaná omítka. Následně se udělá poptávka. Vše bude zmíněno ve zprávě Výboru.

**Aktuální stav k 3.6.:** Situace byla popsána ve zprávě výboru. Nyní se čeká na nahlášení na Shromáždění vlastníků. Bude řešeno na příštím jednání Výboru.

3.3. Při pravidelné kontrole výtahů bylo firmou Schindler identifikováno překročení doporučeného počtu jízdy obou výtahů (v 788/13 k 31.5.2024 cca 1.544.900 jízdy, v 789/11 k 31.5.2024 cca 1.450.700 jízdy). Zpráva dále zkonstatovala, že výtah je bezpečný a provozuschopný. Firma nezávisle zaslala následně nabídku na opravu „Výměny nosných pásů, přenášečích kladek klece a protiváhy, výměnu ložisek stroje a odtlačné kladky ve stroji“ ve výši 489.955,20 Kč za jeden výtah. Celkové náklady se tak blíží částce 1 mil. Kč. V e-mailové komunikaci Výbor SVJ zjišťoval u správní IKON možnost řešení výměny jinou firmou. Dle sdělené informace to vzhledem k uzavřené servisní smlouvě ale není možné. Na základě diskuze zahájí Výbor SVJ s firmou Schindler jednání k osvětlení celé situace. V rámci kontroly byl identifikována i nutná výměna vadného motoru kabinových dveří v domě 789/11. Výbor opravu ve výši 24.622,- Kč s DPH schválil.

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 potvrdily nevyhovující stav. SVJ musí urychleně začít řešit.

**Aktuální stav 6.5.:** IKON dnes začal obesílat vlastníky bytu k odstranění vad. SVJ musí řešit společné prostory. Tyto bude řešit Výbor SVJ.

**Aktuální stav 3.6.:** Poptávkový dopis je připraven a bude odeslán na vybrané firmy na základě e-mailové komunikace.

#### 5. 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 studiím 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., 6.5., 3.6.:** Bude poptán stav na IKONu (MH).

#### 6. 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 probírány 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 pře příštím jednání Výboru SVJ.

**Aktuální stav 6.5:** Podklady zaslal pan Matkovský, ostatní doplní v e-mailové komunikaci. **Shromáždění vlastníků se uskuteční dne 12.6.2024**, neb objednávka školní jídelny byla potvrzena.

#### 7. 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 1.7. 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