

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo – dne:	28 – 3.3. 2025	Účast	přít/vol.obd./celkem/% vol. Obd.
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	28/28/28/28/100%
	S. Policar	☒	28/28/28/28/100%
	L. Matkovský	☒	28/28/28/28/100%
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 SVJ2
3. Řešení aktuálních závad.....3
4. Projekt řešení vad z plynové revize4
5. Kontrola provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání.....5
6. 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
- nepravdivá 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.

Stav k 1.7.2024: Nikdo se zatím neozval. Musíme napsat na právní firmu.

Stav k 2.9.2024: Aktuálně nejde nouzové osvětlení. Nelze nahodit jistič FA200. Bude se opět urgovat.

Stav k 14.10.2024: Na základě výzvy právního zastoupení SVJ musíme doložit aktuální závady. Platí, že není funkční seřízení světel, nepředány žádné předávací protokoly a nefunkční zasilání SMS. Dne 21.10.2024 bude provedena kontrola v celém domě a následně bude opět vypracována tabulka s problémy.

Stav k 11.11.2024: Kontrola byla provedena a následně zaslána právní firmě. Ta následně vyzvala firmu k odstranění nahlášených vad. Firma přijde odstranit vady dne 18.11.2024 po 16 hod.

Stav k 2.12.2024: Při dodavatelské kontrole se opravil vypadávající jistič CBS a u čtyř světel bylo vyměněno čidlo. Další termín oprav světel zatím nebyl určen. Dle informace dodavatele bude dne 12.12. provedena profylaxe CBS. Výše uvedené skutečnosti je nutno poslat pro informaci právní firmě.

Stav k 6.1.2025: Dodavatelská firma dne 17.12.2024 zaslala Výboru SVJ a právnímu zastoupení SVJ rozsáhlou informaci o stavu prováděných opravách. V zásadě některé vady byly odstraněny, řada z nich je ale nadále v řešení. O stavu oprav byla informována i p.Goldbergová, která se účastní úvodu jednání Výboru. Opět bylo vedena „živá debata“ o způsobu řešení reklamace. Výbor p.Goldbergovou ujistil, že jedná a bude jednat v souladu s uzavřenou servisní smlouvou, neb jinou možnost defacto nyní nemá. V rámci dalšího jednání Výboru byla dodavateli zaslána i reakce na jeho prosincovou informaci. Jednání Výboru bylo vzhledem k časovému a psychickému stresu následně přerušeno. Další jednání Výboru se uskuteční dne 13.1.2025.

Stav k 13.1.2025: Výbor se rozhodl, že pomocí Datových schránek zašle následující informaci: „Vzhledem k tomu, že jsme do dnešního dne nedostali žádnou odpověď na náš e-mail ze dne 6.1.2025, neprodleně Vás žádáme touto cestou o odpověď. V kopii zasíláme i našemu právnímu zástupci pro případnou další komunikaci.“. Detailnější informace bude odeslána i právnímu zastoupení SVJ.

3.2.2025: Dne 23.1.2025 jsme obdrželi informaci od dodavatele o výměně senzorů na testovacím vzorku v domě 789. Dle pozorování se tato oprava zda funkční. Bude informován dodavatel o dokončení opravy i ve zbývajících částech domu. Ostatní závady jsou nadále v řešení.

3.3.2025: Dne 21.2.2025 dodavatelská firma pravděpodobně navštívila dům. Není ale k dispozici zápis o realizaci opravy. Z pohledu SVJ nejsou pořád dořešeny světla na schodištích. S dodavatelskou firmou řešeno pomocí e-mailů. Vadu nadále považujeme za nevyřešenou.

1.2. Počty nahlášených osob v domě:

Měsíc	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Počet nahlášených osob	117	118										
788	56	57										
789	61	61										

1.3. Aktuální stav pronájmu společných prostor je následující:

Všechny prostory jsou pronajmuty do 31.12.2027. Žádný jiný prostor k pronájmu není k dispozici.

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 28.2.2025 činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: -24.447 Kč.** Největší dlužníci s dluhy nad 5 tis. Kč:

Dluhy domu	Částka
Vchod 788	
Byt č. 28	26.212,- 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. ÷ 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.

3. Řešení aktuálních závad

3.1. Byla nahlášena popraskaná lodžie v bytě 28/789, která v minulosti nebyla vlastníkem nikdy řešena. V rámci následně 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.

Aktuální stav k 1.7.: Na shromáždění vlastníku byly vlastníci požádáni, aby případné nově popraskané omítky nahlásili na výbor. Termín do 1.9.2024.

Aktuální stav k 2.9.: Vzhledem k nepublikování zápisu se termín nahlášení prodlužuje do konce roku 2024.

Aktuální stav 14.10., 11.11.: Zápis ze Shromáždění byl již publikován, ale nikdo další se zatím neozval.

Aktuální stav 2.12.: Pořád se nikdo neozval. Jedna lodžie se tedy opraví ve spolupráci s IKONem. Zajistí správce.

Aktuální stav 13.1., 3.2.: Dle informace správce, bude realizováno dle povětrnostních podmínek společně s opravou venkovních parapetů v bytech 13/788 a 29/789.

Aktuální stav 3.3.: Správce bude urgovat.

3.2. Při pravidelné kontrole výtahů bylo firmou Schindler identifikováno překročení doporučeného počtu jízd obou výtahů (v 788/13 k 31.5.2024 cca 1.544.900 jízd, v 789/11 k 31.5.2024 cca 1.450.700 jízd). 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.

Aktuální stav 1.7.: Návrh na termín schůzky je 24.7. od 18:30 hod. Výměna motoru dveří byla objednána.

Aktuální stav 2.9.: Schůzku se přes prázdniny nepodařilo zorganizovat. Bude domluven nový termín. Nově se objevila porucha na řídicím table ve výtahu 789. Oprava byla naceněna na částku 15.332,- Kč. Výbor souhlasí a zajistí objednávku.

Aktuální stav 14.10.: Akutní závady se odstraňují. Koncepční závady zatím neřešeny, Výbor navrhuje následující termín jednání 21.10.. Dále bude řešeno v e-mailové komunikaci.

Aktuální stav 14.11.: Schůzka se zástupcem firmy, na které byly upřesněny veškeré nutné opravy. Celkové náklady na jeden výtah byly vyčísleny na částku 628.103,- Kč + 630.698,- Kč (789). Vzhledem k finančním nárokům bude zorganizováno korespondenční hlasování během měsíce listopadu. Jen tak budou zachovány uvedené ceny. Dále je nutné vše projednat s KB, neb máme limit na větší opravy. Připraví MH.

Aktuální stav 2.12.: Hlasování per-rollam bylo připraveno a dne 1.12.2024 bylo zahájeno. Prosíme vlastníky o aktivní účast při tomto hlasování.

Aktuální stav 6.1.: Za účasti zástupců Kontrolní komise byla před vyhodnocení hlasování Per Rollam v opravě výtahů. diskutována námitka zástupce kontrolní komise p.Goldbergové k postupu výboru a nedodržení stanov. Výboru s názorem p.Goldbergové nesouhlasí. Stanovisko Výboru bude zpracováno písemně v příloze tohoto zápisu, současně s vyhodnocením hlasování.

Aktuální stav 13.1.: S firmou se řeší smluvní vztah a další detaily zakázky (zvýšená záruka, splátkový kalendář, časový harmonogram prací).

Aktuální stav 3.2., 3.3.: Telefonicky řešil MH. Měla přijít nový návrh. Zatím nic nemáme, **nutno urgovat**.

3.3. Správce nahlásil problém s vodovodními stoupačkami v severní části domu 789 (byty 3+1). Bude se řešit po obhlídce a nafození aktuálního stavu.

Aktuální stav 14.11.: Bylo projednáno s IKONem, který bude řídit další práce.

Aktuální stav 2.12., 13.1.: Čekáme na nabídku.

Aktuální stav 3.2., 3.3.: Nabídka firmy Inmes je v cenové relaci výměny ze září 2023, tj. cca 70 tis. Kč. Vzhledem k havarijnímu stavu stoupačky Výbor SVJ souhlasí s výměnou, neb s předchozí opravou byla spokojenost. Veškerou činnost bude koordinovat firma IKON.

3.4. Dnes správce nahlásil havárii kuchyňských odpadních stoupaček v domě 789 (byty 3+1). Jedná se o poslední stoupačky, které mají litinové provedení. Byla kontaktována firma IKON k zajištění opravy.

Aktuální stav 13.1.: Instalátérem byla provedena prohlídka místa. Vzhledem k malým průsakům se vyřeší dočasným zatmelením prasklin. Kompletní výměna a oprava bude provedena v čase opravy plynové stoupačky. Důvodem je nutno vybourat v přízemních bytech přístupové otvory.

Aktuální stav 3.2., 3.3.: Instalátérem byla provedena částečná oprava jedné stoupačky. Nově se zjistili průsaky i na kanalizaci bytu v severní části bytů 3+1/789. I tato oprava bude řešena souběžně s opravou plynu. Cena zatím nebyla upřesněna. Vychází se z jednotkových cen prací nahlášených na IKON.

3.5. Na žádost správce se řešila úprava okolí domu, neb je nutné vyčistit a doplnit kačírkové plochy. Výbor rozhodl, že vše bude provedeno na základě nabídky firmy p.Kubrové v ceně 7.500,- Kč.

Aktuální stav 13.1., 3.2., 3.3.: Čeká se na realizaci

3.6. Vzhledem k blížícímu se konci roku je nutné připravit smlouvy (dohody o provedení práce) na úklid a správce domu. Vzhledem ke změně legislativy v roce 2024 je potřeba další fungování domluvit i se správní firmou IKON

Aktuální stav 13.1.: Dohody o provedení práce podepsány na dobu 1.1.-30.6.2025. Vzhledem ke zvýšené kontrole se bude důsledně vyžadovat měsíční výkaz práce. První bude doložen za leden 2025.

Aktuální stav 3.2.: Byl schválen výkaz práce úklidu. Výbor SVJ bude sledovat odpracované hodiny, vykonávané činnosti sleduje správce. Jeho časy a práci sleduje Výbor SVJ.

Aktuální stav 3.3.: Úklid v domě 789 oznámil, že k 30.6. 2025 již nebude chtít pokračovat ve smluvním vztahu. Výbor se po diskuzi rozhodl zahájit jednání s úklidovými firmami. Poptávkový dopis rozešle správce.

3.7. Opět bylo správcem nahlášeno poškození vstupních dveří do vnitrobloku v 789 (vytrhané těsnění) a v 788 (utržený pant). Opravu zajistí správce poptávkou u firmy Dveře Janský (servisní firma na dveře). Cena zatím ještě neupřesněna.

Aktuální stav 3.2.: V řešení.

Aktuální stav 3.3.: Oprava byla realizována v ceně 4.816,- Kč. Úkol je tímto splněn.

3.8. V týdnu firma IKON poslala informaci o ukončení platnosti RTN měřičů tepla. Bude nutná jejich výměna. Na požadavek Výboru firma IKON zajistí cenovou nabídku od firma Techem, se kterou máme uzavřenu servisní smlouvu na tyto práce.

Aktuální stav 3.2.: V řešení. Nabídkový dopis pošleme ve vlastní režii.

Aktuální stav 3.3.: Oslovena firma Ikon, která poptá další firmu, která zajišťuje tyto služby a činnosti. Následně Výbor provede vyhodnocení.

3.9. Majitel bytu č. 22/788 informoval Výbor SVJ o rekonstrukci bytu a požádal o pronájem prostor po dobu rekonstrukce. Výbor souhlasí a upozornil vlastníka na dodržování pravidel při rekonstrukci. S uložením věcí v prostorách SVJ souhlasí. Bude řešeno přímo se správcem domu.

Aktuální stav 3.3.: Trvá

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. 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.

Aktuální stav 1.7.: Poptávkový dopis byl dne 27.6.2024 odeslán. Čekáme na odpovědi.

Aktuální stav 2.9.: Žádná firma se neozvala, pošle se ještě jednou.

Aktuální stav 14.10.: Výzva vzhledem k nemoci zatím nebyla odeslána. Ještě bude oslovena i správcovská firma IKON, zda by tuto akci nezastřešila.

Aktuální stav 14.11.: Nakonec p.Matkovský sehnal zajistil opravu od firmy Bradna, Dne 19.11.2024 bude uskutečněna prohlídka v domě (ventily ve společných prostorách a možná i některý byt). Zatím je naceněna jen základní práce za výměnu, zatím nejsou jasné ceny za ostatní práce. Toto bude naceněno až po obhlídce.

Aktuální stav 2.12.: Při prohlídce bylo konstatováno že svislé potrubí je v havarijním stavu, oprýskaná barva, rez po celé délce, problémy v prostupech stropy, zatékající voda atd.. Jakmile by se začala realizovat výměna ventilů, hrozí úniky plynu v nekontrolovatelných místech (prostupy skrze stropy apod.). Potrubí je staré již 46 let, životnost je max. 50 let. Proto realizační firma doporučila a nacenila výměnu kompletního svislého potrubí. Při výměně potrubí bude nutné zajistit přístup k němu. Upozorňujeme vlastníky, že pokud neponechali dostatek prostoru k výměně svislého potrubí, bude patřičný prostup v nutném rozsahu vybourán na náklady SVJ. Uvedení do původního stavu si bude muset zajistit vlastník sám. Aktuálně se s firmou řeší přesné termíny (předpokládaný termín realizace únor či březen 2025), smlouva, více práce koordinace prací apod.

Aktuální stav 13.1., 3.2.: Návrh smlouvy byl SVJ doručen, nutno projít (zajistí MH). Následně se bude řešit realizace a koordinace prací. Vše, pokud to bude možné, ve spolupráci s firmou IKON.

Aktuální stav 3.3.: Ve středu 5.3. se od 17:00 hod uskuteční jednání s dodavatelskou firmou.

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 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., 6.5., 3.6., 1.7., 2.9., 14.10., 11.11., 2.12., 13.1., 3.2, 3.3.: Bude poptán stav na IKONu (MH).

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 mimořádném termínu dne 6.4. 2025 od 20:00 hod. Zvána je i kontrolní komise. Na programu bude hlavně příprava materiálů na Shromáždění vlastníků. Nutno stanovit termín Shromáždění (4. nebo 11.6.). Poptáme opět školu.

Předchozí zápisy jsou dostupné na <http://svj788789.jmnet.cz>.

Správnost potvrzují:

☒ M. Hybner

☒ S. Polícar

☒ L. Matkovský
