

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo – dne:	32 – 1.9. 2025	Účast	přít/vol.obd./celkem/% vol. obd.
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	33/33/33/33/100%
	S. Policar	☒	33/33/33/33/100%
	L. Matkovský	☒	33/33/33/33/100%
Prezence kontrolní komise:	Z.Goldbergová	☐	
(účast je nepovinná)	J. Hanělová	☐	
	P. Majner	☒	
Další hosté		☐	
Místo konání:	Vzhledem k nefunkčnosti místnosti pro jednání výboru SVJ, restaurace Šolcovna		
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. Kontrola provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání3
5. Instalace předokenních a balkonových žaluzií4
6. Příprava Shromáždění vlastníků4
7. Další pravidelná schůzka výboru + předchozí zápisy4

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. Počty nahlášených osob v domě:

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

1.2. 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 31.7.2025** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **28.069,36 Kč**. Největší dlužníci s dluhy nad 5 tis. Kč:

Dluhy domu	Částka
Vchod 788	
Byt č. 28	31.612,- 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 výúčtování. Od června 2017 insolvenční řízení sleduje pro SVJ tatáž firma jako exekuční řízení.

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 12.11.: Správní firmu kontaktována a materiály dne 24.10.2018 objednány.

Aktuální stav 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 následné diskuse se opět provede poptávka, kde všude je opět popraskaná omítka. Následně se udělá poptávka. Vše bude zmíněno ve zprávě Výboru.

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

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

Aktuální stav 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.

Aktuální stav 6.4.: Ani firmě IKON se zatím nepodařilo sehnat firmu. Hledání pokračuje. Nově se s poškozeným omítkou ozval byt č. 13/789. Aktuálně tedy máme tři byty.

Aktuální stav 12.5.: Závady řeší správce, na IKON sepíše sumarizační e-mail o závadách (dva parapety, dvě lodžie) a bude se dále řešit ve spolupráci s IKONem.

Aktuální stav 4.6.: Správce dne 13.5. kontaktoval firmu IKON. kde sepsal nutné práce. Firma IKON následně kontaktovala firmu p.Lechnýře. Čekáme na nabídku. Zatím jsme nic neobdrželi. Správce se poptá.

Aktuální stav 30.6.: Nabídka na realizaci prací ztížení parapetu v částce 4.470,- s DPH od firmy Lechnýř dorazila. Po dohodě se správcem byla práce dne 30.6.2025 realizována. Dle firmy je ale problém v tom, že zateplení v okolí oken, včetně fasády již není stabilní a bude nutné zřejmě provést revizi fasády v okolí oken. Výbor vzal tuto informaci na vědomí a zváží, zda a jak tuto akce realizovat (v rámci možného řešení žaluzií, speciální akce ...??). Lodžie zatím dořešeny nejsou. Ikon nadále řeší.

Aktuální stav 1.9.: Dle informace z firmy IKON možná realizační firma přestala komunikovat. Bylo rozhodnuto, že se Správce domluví s IKONem a spolu se pokusí najít jinou firmu. Upevnění a utěsnění parapetů se bude řešit až s možnou realizací žaluzií – viz úkol ze Shromáždění vlastníků.

3.2. 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.

Aktuální stav 6.4.: Popis prací úklidu byl již rozeslán. Zatím přišla jen jedna nabídka, očekávají se další.

Aktuální stav 12.5.: Zatím máme nabídky od dvou firem. Čekáme ještě na jednu nabídku od oslovené firmy. Další postup si již bude řešit Výbor SVJ zorganizováním výběrového řízení. Detailnější dopis, co bychom chtěli v rámci úklidu realizovat musí popsat požadavky SVJ (např. záruky, harmonogram a četnost úklid dle požadavku SVJ, jednoznačné ceny za měsíc/vchod, délku trvání smluvního vztahu s výpovědní lhůtou minimálně 6 měsíců, reference na úklid bytových domů). Návrh dopisu připraví MH. Výběrová kritéria budou konzultována v e-mailové komunikaci.

Aktuální stav 4.6.: Na základě rozhodnutí Shromáždění vlastníků dne 4.6.2025 bude další postup již řešit Výbor SVJ. Aktuálně máme nyní čtyři firmy. Po úvodním vyhodnocení, které do 6.6.2025 provede MH, se pozvou první dvě firmy k osobnímu vyhodnocení. Vyhodnocování firem se budou řídit dle usnesení Shromáždění vlastníků. Pokud se

výběrového řízení bude účastnit firma člena Výboru nebude se dotýčný člen výboru podílet na vyhodnocení. Zástupcem za tohoto člena výboru se hodnocení bude podílet se jeho souhlasem člen kontrolní komise p.Majner.

Aktuální stav 30.6.: Výběrová komise ze čtyř došlých nabídek vybrala dle domluvených kritérií do druhého kola dvě firmy. Byly pozvány na osobní prezentaci ve dnech 17. nebo 19.6.2025 a k případné úpravě návrh smluv, které obě firmy na SVJ odeslaly. Jedna firma této možnosti využila druhá nikoli. V rámci hodnocení nabídek druhého kola byla jako vítězná vyhodnocena nabídka od firmy Pecka. Aktuálně se podpisuje smlouva a firma začne realizaci úklidu od 1.7.2025. Do doby výběru nového správce bude podléhat pokynům současného správce, který jí bude řídit stejně jako současné pracovníky úklidu. Výběr poděkoval současným úklidovým pracovníkům za jejich práci a aktivní řešení všech problémů, které s úklidem byly spojeny. Co se týká správce, tak zatím nebylo vysáno výběrové řízení. Po dohodě bude s p.Policarem uzavřena dohoda do 30.9.2025 za stejných podmínek, jak v minulém období. V mezidobí výběrová komise vypíše poptávku na výběr nového správce. Podpis smluv s firmou Pecka a p.Policarem připraví M.Hybner, který taktéž bude informovat firmu IKON o provedených změnách v této oblasti.

Aktuální stav 1.9.: Úklidová firma p.Pecky již začala pracovat. Harmonogram úklidu je již vyvěšen, kontrola správcem je taktéž realizována. Firma IKON informována. Z tohoto pohledu je tato část úkolu ukončena. Bude se dále pokračovat výběrem správce. Výběrové řízení se nadále připravuje.

3.3. 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.

Aktuální stav 6.4.: Výbor od firmy IKON obdržel dvě nabídky na realizaci od firem Ecoterm a Techem. Jako cenově výhodnější byla vyhodnocena nabídka od firmy Techem. Další kroky budeme řešit se správní firmou IKON.

Aktuální stav 12.5., 4.6.: Zatím nerealizováno. Dořeší MH.

Aktuální stav 30.6.: Firma IKON byla M.Hybnerem informována o vítězi výběru a byla vyzvána k dořešení smluvních vtaů. 27.6.2025 na Výbor dorazil návrh smlouvy od firmy Techem. Na jednání Výboru byl detailní návrh smlouvy prodiskutován. V rámci diskuse Výboru vznikly dotazy či nejasnosti ohledně požadované výměny datové sběrnice, montáže zpětné klapky a výše možné půjčky (8%). S firmou budou tyto oblasti ještě diskutovány po e-mailu. Zajistí M.Hybner

Aktuální stav 1.9.: Odpovědi na dotazy jsme obdrželi. Na jednání výboru se ještě diskutovala otázka chybových stavů. Bude dořešeno v rámci připomínkování smlouvy. Připraví MH.

3.4. Dne 23.5.2025 správce e-mailem informoval Výbor o problémech se staršími světly ve sklepních prostorách. Výpadky shazují jističe, které ohrožují výpadky čipového systému. Na dnešním jednání pro projednání problematiky Výbor pověřil správcem oslovení firmy IKON k oslovením dalších firem. Nabídku na realizaci prací od správce již máme. Další postup bude projednán na příštím jednání Výboru.

Aktuální stav 30.6.: Firma IKON byla P.Policerem poptána na nabídku od firmy Bytoservis. Výbor nabídky projednal a zjistil, že jsou neporovnatelné, neb úplně nereflktují požadavek SVJ na ovládání (chce se manuální ovládání, žádné mikročipové). Nesoulad nabídek bude řešen s firmou Ikon.

Aktuální stav 1.9.: Zatím nerealizováno. Kontakt s firmou IKON zajistí MH.

3.5. Dne 30.6.2025 v ranních hodinách byl zjištěn únik velkého množství vody v bytě 4/789, v jehož důsledku došlo vytopení bytu č. 1/789 a prostor Výboru SVJ a dalších přilehlých místností v suterénu domu. Událost je nahlášena majitelem bytu na pojišťovnu a vše bude řešeno v rámci škodné události. Za SVJ bude pojistnou událost řešit správce. Po vysušení a vyřízení škodné události se rozhodne o dalších pracích.

Aktuální stav 1.9.: Událost je řešena pojišťovací společností, se kterou komunikuje správce. Řeší se zejména rozsah prací, které se budou realizovat. Veškeré náklady za opravy budou realizovány proti plnění pojišťovny za provedené práce.

1.9.2025: Před vchodem u točen jsou popraskané dlaždice. Výměnu provede správce. Maximální cena byla stanovena na 2.500,- Kč, včetně materiálu.

1.9.2025: Správce dále hlásí, že začínají být problémy se uzávěry na vodovodních stoupačkách v bytech. Vzhledem k nákladům se zvažuje, že účelnější je investovat do komplexní výměny těchto stoupaček. Tuto výměnu tak jako tak řeší Výbor v režimu havárie.

Další běžné závady byly odstraněny v rámci prací správce. Detaily jsou popsány v deníku správce. V souladu se smlouvou a po dohodě se správcem a majitelem úklidové firmy bude od 1.7.2025 deník pracovníků úklidu veden v písemné podobě a pravidelně předkládán na jednání Výboru SVJ.

4. 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 diskusi 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., 1.7., 2.9., 14.10., 11.11., 2.12., 13.1., 3.2., 3.3., 6.4: Bude poptán stav na IKONu (MH).

Aktuální stav 12.5., 4.6.: Závěrečná zpráva již dorazila. Od firmy IKON bude poptáno ještě další vysvětlení, jak se zprávou bude dále pracovat.

Aktuální stav 4.6., 30.6.: Ikon zatím nebyl osloven. Správce v rámci jednání Shromáždění vlastníků informoval o plánu vypuštění topné soustavy v letních měsících. Na tomto jednání vyzval vlastníky, aby nahlásili vadné ventily případně další vady v bytech na topné soupravě. Ještě bude vyvěšena výzva pro ostatní vlastníky.

Aktuální stav 1.9.: V místnosti správce teče radiátor. Odhadovaná cena za výměnu cca max. 10.000,- Kč. Na základě diskuse členů výboru, bylo rozhodnuto, že je nutné do těchto prostor nainstalovat nový. Bude poptána firma IKON, aby oslovila možné firmy na realizaci.

5. Instalace předokenních a balkonových žaluzií

Na základě jednání Shromáždění vlastníků výbor začne připravovat projekt na schválení předokenních a balkonových žaluzií. Úvodní materiály připraví P.Matkovský.

6. Příprava Shromáždění vlastníků

Termín konání Shromáždění vlastníků byl určen na 4.6.2025 opět v jídelně Základní školy, Květnového vítězství 1554, Praha 11. Příprava materiálů bude provedena dle standardu předchozích let. Interní termín zpracování byl pro výbor SVJ stanoven do 30.dubna. Na začátku května proběhne rozeslání pozvánek. Opět bude preferovaná e-mailová komunikace, tak doporučujeme vlastníkům nahlášení aktuálních komunikačních e-mailových adres na firmu IKON.

Aktuální stav 12.5.: Na jednání výboru byla schválena pozvánka, kterou je nutné vyvěsit a následně odeslat vlastníkům. Materiály budou na webu zveřejněny do 15.5.2025. LM již zprávu o činnosti zpracoval. Svou část doplní i správce. Možnost realizace stínícího systému na okna v jihozápadní fasádě se bude řešit v bodu Různé. MH dopracuje komentář ke Zprávě o hospodaření SJV.

Aktuální stav 4.6.: Materiály byly zpracovány a patřičně rozeslány. Shromáždění vlastníků proběhlo před tímto jednáním výboru. Detail viz zápis ze Shromáždění vlastníků.

Aktuální stav 30.6.: Zápis ze Shromáždění vlastníků se řeší.

Aktuální stav 1.9.: Zápis ze Shromáždění vlastníků jej již sepsán. Čeká se na schválení předsedajícím.

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 mimořádném termínu dne 13.10. 2025 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
