

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo – dne:	34 – 10.11. 2025	Účast	přít/vol.obd./celkem/% vol. obd.
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	35/35/35/35/100%
	S. Polícar	☒	35/35/35/35/100%
	L. Matkovský	☒	35/35/35/35/100%
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 SVJ1
3. Řešení aktuálních závad.....2
4. Kontrola provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání4
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	117	117	116	116	116		
788	56	57	57	56	56	56	56	55	55	55		
789	61	61	61	61	61	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 30.9.2025** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **-927,64 Kč**. Největší dlužníci s dluhy nad 5 tis. Kč:

Dluhy domu	Částka
Vchod 788	
Byt č. 28	22.667,- 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.

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.

2.5. Naše úvěrující banka (KB) požádala SVJ o pravidelnou aktualizaci a zaslání dokumentů dokladujících hospodaření SVJ. V odpovědi Výbor SVJ vedle již realizovaných investic uvedl i plánovanou instalaci žaluzií.

Aktuální stav 10.11.: Podklady byly ve spolupráci s firmou IKON zpracovány a odeslány dne 21.10.2025. Úkol je tímto splněn.

3. Řešení aktuálních závad

3.1. 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 úklidu 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 vypsáno 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.

Aktuální stav 20.10.: Úklidová firma funguje. Smlouva správci již skončila a výběrové řízení zatím nebylo vypsáno. Po dohodě s p.Policarem byla domluveno prodloužení dohody do 31.12.2025 za stejných podmínek. Smlouvy připraví MH.

Aktuální stav 10.11.: Dohoda s panem Policarem byla v e-mailové komunikaci potvrzena a odeslána na firmu IKON. Nadále trvá výběrové řízení na tyto práce. Na jednání výboru se řešila otázka úklidu sněhu v zimních měsících. Po diskusi bylo rozhodnuto, že Správce připraví smetáky + lopaty do místnosti výboru a o tyto aktivity se v případě potřeby podělí členové výboru. Ještě se zvažuje pokosení trávy a úklid listí v okolí domu do konce roku. Bude řešit správce se smlouvenou firmou na úklid zeleně.

3.2. 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 firmy 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.

Aktuální stav 20.10.: Odpověď a zapracování připomínek na jednání výboru projednána, možno poslat. Zajistí MH.

Aktuální stav 10.11.: Bylo splněno, vše odešlo dne 21.10.2025. těsně před dnešním jednáním Výboru dorazily od dodavatele závěrečné připomínky a komentáře ke smlouvám. Další detaily se dořeší v e-mailové komunikaci. To, co je jisté, je informace, že výměna měřičů se uskuteční nejdříve počátkem roku 2026, neb dříve již realizační firma nemá kapacity na zpracování této zakázky.

3.3. 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 správce.

Aktuální stav 20.10.: Máme dvě nabídky na stejné práce, včetně dvouleté záruky. V rámci vyhodnocení byla vzhledem k nižší ceně zvolena firma S.P.Policar s původní nabídkou ze dne 23.5.2025.

Aktuální stav 10.11.: Výměna světel byla v minulých dnech realizována a proplacena. Navíc SVJ obdrželo od realizační firmy nabídku na výměnu dalších 12 světel v pronajatých místnostech + 4 světel v 7.patře, kde jsou stará světla. Vše za konečnou cenu 17.500,- Kč. Výbor souhlasí.

3.4. Nově se objevila závada na časovém relé v e sklepech v 788 (levá strana). Bude reklamováno u firmy JM-Elektro. Reklamací sepíše MH a bude odeslána pomocí datových schránek dle dohodnutých pravidel s firmou JM-Elektro.

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.

Aktuální stav 20.10.: Správce z pověření SVJ posílal položkové rozpočty prací, které pojišťovna odsouhlasila. Následně se práce realizovala. Bylo realizováno: Oprava poškozených místností, nákup a montáž nábytku do místnosti SVJ. Vše se bude hradit z pojistky.

Aktuální stav 10.11.: Aktuální stav pojistky: Byla dodána elektrevize, kterou si pojišťovna vyžádal. Vše již bylo odesláno do pojišťovny. Nyní se čeká na platbu od pojišťovny dle položkových rozpočtů, které byly již dříve vystaveny. Jakmile SVJ obdrží prostředky bude z nich hradit platby za již realizované práce.

3.6. Dne 1.9.2025 správce informoval, že před vchodem u točen jsou popraskané dlaždice. Výměnu provede správce. Maximální cena byla stanovena na 2.500,- Kč, včetně materiálu.

Aktuální stav 20.10.: Vzhledem k počasí a nedostatku pracovníků se práce odkládají na jaro.

3.7. Dne 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.

Aktuální stav 20.10.: Vzato na vědomí, bude dále sledováno.

3.8. Správcem bylo v e-mailové komunikaci dne 13.10.2025 nahlášeno prasknutí jedné tabule zateplení lodžie v 10 patře v domě 788, které vypadlo částečně na ven a částečně na lodžii. Dle majitele bytu došlo k prasknutí okna samovolně. Sklo bude vyměněno na náklady SVJ. Dále se s dodavatelskou firmou řeší důvod prasknutí. Zprávu jsme dostali a je přílohou tohoto zápisu. **Výbor tímto informuje vlastníky, aby zvýšili dohled a manipulaci se zasklením lodžii.**

Aktuální stav 10.11.: Informace od výrobce zasklení se dala na web SVJ a bude vystavena i ve schránce Výboru SVJ. Oprava skla v bytě v 10 patře domu 788 zatím nebyla realizována.

3.9. Dle informace od firmy IKON se budou měnit patní vodoměry v kočárkách. Upozorňujeme vlastníky, že je nutné zajistit přístup k těmto vodoměrům. Práce se předpokládají realizovat v týdnu či týdnech od 9.11.2025.

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 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., 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.

Aktuální stav 20.10.: Firma Ikon sehnala firmu p.Bečky, který vše zrealizuje v pátek 24.10.2025.

Aktuální stav 10.11.: Vše již bylo realizováno za cenu 7.549,- Kč. Úkol je možné tímto uzavřít.

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.

Aktuální stav 20.10.: P.Matkovský zpracoval návrh poptávkového dopisu a nákres co všechno by se mělo v domě zrealizovat. Na jednání výboru byl projednána forma poptávkového dopisu a schváleno odeslání na 9 vytipovaných firem. Odešle MH.

Aktuální stav 10.11.: Dopis byl rozeslán na 9 firem, zatím se ozvaly dvě z nich. Po domluvě se na dalších sedm firem pošle e-mail s dotazem, zda se chtějí této zakázky účastnit. Provede MH. LM ještě upřesňuje zkušenosti z dotazů dvou firem. Jde o upřesnění k tvorbě nabídek, aby se později daly nabídky porovnat. Chceme tedy přednostně žaluzie, pak případně rolety či tzv. „textilní screeny“. Již dnes je zřejmé, že se vše musí realizovat pomocí elektro pohonů.

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 bud 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.

Aktuální stav 20.10.: Nadále trvá

Aktuální stav 10.11.: Provedeno, zápis byl publikován na webu SVJ. Úkol je tímto ukončen

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 16.12. 2025 od 19:00 hod. Zvána je i kontrolní komise.

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

Správnost potvrzují:

☒ M. Hybner

☒ S. Policar

☒ L. Matkovský