

Zápis z jednání Výboru SVJ Schulhoffova 788 a 789

Zápis číslo – dne:	39 – 2.3. 2026	Účast	přít/vol.obd./celkem/% vol. obd.
Prezence členů výboru:	M. Hybner	☒	39/39/39/39/100%
	S. Policar - vzdáleně	☒	39/39/39/39/100%
	L. Matkovský	☒	39/39/39/39/100%
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 větrání **Chyba! Záložka není definována.**.....4
5. Instalace předokenních a balkonových žaluzií4
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 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 (2025-2026):

Měsíc	12	1	2									
Počet nahlášených osob	115	114	114									
788	54	54	54									
789	61	60	60									

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 31.1.2026** činí celková dlužná částka členů vůči SVJ: **-81.112,64 Kč**. Největší dlužníci s dluhy nad 5 tis. Kč:

Dluhy domu	Částka
Vchod 788	
Byt č. 25	5.518, - Kč
Byt č. 28	36.817, - 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.

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/vychod, 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 také 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 také 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 listů v okolí domu do konce roku. Bude řešit správce se smlouvenou firmou na úklid zeleně.

Aktuální stav 16.12.: Nákupy provedeny (cena 1.263,- Kč). Pokosení trávy řešil správce s úklidovou firmou. Finální faktura za tyto práce byla zaslána na Výbor SVJ, který s pracemi souhlasí a práce budou proplaceny. Zůstává k dořešení výběrové řízení na správce.

Aktuální stav 13.1.: Výběrové řízení na výběr nového správce zatím nebylo vyhlášeno. Do doby dořešení poptávky bude Výbor objednávat konkrétní práce za předem sjednanou cenu u OSVČ „Policar S.P. – správa a údržba nemovitostí, opravy a údržba“, případně u správní firmy „IKON, s.r.o.“. Nabídku na tyto práce včetně určitého paušálního poplatku pošle do konce týdne OSVČ na výbor, kde jí projednají zblíží dva členové výboru.

Aktuální stav 9.2.: Nabídka OSVČ „Policar S.P. – správa a údržba nemovitostí, opravy a údržba“ na Výbor dorazila. Nabídka pokrývala jak paušální částku, tak i pohotovostní režim. Takto postavená nabídka Výborem byla akceptována

pouze v části pohotovostního režimu a nikoli paušální částce. OSVČ s tímto postupem souhlasí. Realizace poptávkového řízení na dodávku domovních prací nadále trvá. Jde tedy o stejný pohotovostní režim jako u jiných servisních firem SVJ.

Aktuální stav 2.3.: V emailové komunikaci byly schváleny dvě havarijní opravy v celkové částce 5.040,- Kč. Ostatní trvá.

Upozorňuje vlastníky že od 1.1.2026 nemá SVJ sjednanou pozici Technického správce domu. Veškeré závady či nedostatky se musí hlásit pomocí e-mailu na svj788789@seznam.cz. Akutní havárie se hlásí dle kontaktního listu ve vývěsce domu.

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 správním 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 vtažů. 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 zpracování 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 kapacitu na zpracování této zakázky.

Aktuální stav 16.12.: Smlouvy byly zkontrolovány a v e-mailu potvrzeny. Tištěná podoba bude dořešena v prosinci. Vzhledem k nedostatku pracovníků dodavatele budou veškeré práce realizovány až počátkem roku 2026.

Aktuální stav 13.1., 9.2.: Tištěné podoby smluv byly podepsány. Čeká se na zahájení prací.

Aktuální stav 9.2.: Nutno urgovat. Provede MH.

Aktuální stav 2.3.: Bylo provedeno, firma potvrdila práce. Vše bude řídit firma IKON, kam byly doručeny i příslušné kopie smluv.

3.3. 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 elektrovizite, 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.

Aktuální stav 16.12.: Čeká se dořešení ze strany pojišťovny.

Aktuální stav 13.1.: Pojišťovna ještě poslala dotaz k revizní elektrozprávě zprávě. Řeší p.Policar s IKONem a pojišťovnou.

Aktuální stav 9.2., 2.3.: Dle informace p.Policara pojišťovna nadále řeší.

3.4. 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., 13.1., 9.2.: Vzhledem k počasí a nedostatku pracovníků se práce odkládají na jaro.

3.5. 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., 16.12., 13.1., 9.2.: Vzato na vědomí, bude dále sledováno.

Od firmy Schindler Výbor obdržel nabídku na opravu vodících vložek a přerovnění vodítek klece v celé délce zdvihu. Nabídka byla projednána na jednání Výboru, kterému ale není jasné proč se oprava po nedávné investici objevila. S firmou bude ještě smysl a účel projednat v e-mailové komunikaci, zda se nejedná o reklamaci nedávno provedené rozsáhlé opravy výtahů.

Aktuální stav 13.1.: Zatím neposláno.

Aktuální stav 9.2.: S firmou bylo v e-mailové komunikaci zjišťován detailnější důvod opravy. Bylo potvrzeno, že se nejedná o reklamaci. Výbor souhlasí s realizací. Cena za opravu je 26.364,80 Kč.

Aktuální stav 2.3.: Nově byly během revize výtahu zjištěny závady na bezpečnostních brzdách (jsou na hraně životnosti a nebyly měněny v rámci loni provedené GO) a nouzových zdrojů u výtahu v domě 788/13 v ceně 110.818,40 Kč. Vzhledem k zajištění bezpečného provozu výbor souhlasí. Obě objednávky byly obratem firmě potvrzeny.

Výbor se taktéž zabíral úklidem sněhu. Předmětem bylo vyhodnocení dobrovolnosti při této aktivitě. Spokojenost s dobrovolností obecně ve Výboru není. Vede se diskuse, jak to na krátkodobou dobu zajistit. Zatím úklid sněhu řešili jen dva členové výboru. Řešila se možnost směn, či komunikace skrze sociální sítě. Nicméně převládá názor, že za správu nemovitosti odpovídají všechny vlastníci. Bude dána výzva do výtahu pro všechny vlastníky, kdo by se k úklidu přihlásil.

Aktuální stav 9.2.: Výzva byla podána a na úklid sněhu se přihlásili tři vlastníci. Práci bude z pozice člena výboru koordinovat P.Policar.

Aktuální stav 2.3.: Sněhové období je u konce, dále již nebude sledováno, bude zahrnuto do práce Domovníka.

Dále bylo nahlášeno rozbité nouzové světlo. A jsou problémy s rozsvěcením světel v suterénech obou domů. P.Policar sepíše závady, aby bylo možné poslat reklamaci na firmu JM_Elektro.

Aktuální stav 9.2.: Čeká se soupis.

Aktuální stav 2.3.: Soupis proveden (3 závady) + objednání revize po pěti letech provozu zařízení, dopis zašle MH.

V lednu jsme obdrželi od firma IKON resp. firmy Schindler nabídku na opakovanou odbornou zkoušku výtahu v ceně 15.633,20 Kč. Jedná se o povinnou zkoušku výtahu dle Nařízení vlády č.193/2022 Sb. a dle ČSN 27 4007 a to každé 3 roky. Výbor vzhledem k tomu, že nemá na výběr, souhlasí.

Aktuální stav 2.3.: Prohlídka byla zahájena. V rámci ní se zjistilo, že firma IKON nemá k dispozici dokumentaci k výtahu, která je k této kontrole nově nutná. Dokumentace z doby revitalizace výtahu tj. r.2009 byla dohledána v SVJ a doručena k uložení na IKON.

Na základě sledování revizí byla firmou Ikon iniciována revize plynového rozvodu. Současně nám bylo sděleno, že je nutné udělat předpis „místního provozního předpisu“ a provést proškolení zodpovědných osob. Výbor tyto práce objednal od firmy PO Servis, od kterého přišla nabídka na částku 7.000,- Kč.

Dále bylo členy Výboru identifikováno poškození zámku na popelnici. Bude nahlášeno na správní firmu IKON, aby zajistil opravu. Nahlásí p.Policar.

Další známé závady se již budou řešit podle nových pravidel. Za únor jiné závady v domě nejsou nahlášeny.

4. 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 vytipoovaných 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.

Aktuální stav 16.12.: Výbor obdržel v době ukončení poptávky nabídky od dvou firem, které se pozvou na osobní schůzku. LM ještě prověří i u ostatních oslovených firem, zda o zakázku mají zájem. Vše bude dořešeno v e-mailové komunikaci.

Aktuální stav 13.1.: Po kontrole e-mailu a znovu oslovení máme aktuálně 6 firem. S každou firmou mluvil LM, a všem bylo přislíbeno osobní jednání v rozsahu max 30 min, kdy mají prostor pro představení jejich nabídek. Schůzky s firmami se naplánují na termíny 27., 28.1. a 3. či 4.2. v době 17:00 - 19:30 hod. Účastní se členové výboru a po dohodě i P.Majner.

Aktuální stav 9.2.: V minulém a předminulém týdnu proběhly konzultace se všemi firmami, která nám zaslali úvodní nabídky. V rámci nich se upřesňovalo zadání a byly vyžádány aktualizace nabídek, tak aby byly porovnatelné. Nabídky mají firmy poslat do konce února. Výbor v mezidobí připraví hodnotící formulář, v rámci kterého budou firmy hodnoceny. Taktéž se bude připravovat i otázka prezentace celé problematiky vůči vlastníkům.

Aktuální stav 2.3.: V termínu na doplnění nabídek odpověděli 4 firmy. Nyní proběhne vyhodnocení dle hodnotících kritérií každým členem hodnotící komise. Termín určen 8.3.2026. následující den bude mimořádné jednání výboru zaměřené čistě jen na vyhodnocení této akce. Prezentace problematiky zatím nebyla stanovena. Provede se až po vyhodnocení nabídek.

5. Příprava Shromáždění vlastníků

Je potřeba zahájit přípravu podkladů na Shromáždění vlastníků. Termín se předběžně stanovil na 27.5. nebo 3.6.2026. Poptávku provede MH. 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.

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 7.4. 2026 od 20:00 hod. Zvána je i kontrolní komise.

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

Správnost potvrzují:

☒ M. Hybner

☒ S. Policar

☒ L. Matkovský
