

Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

Předmět	Pravidelné jednání	Datum	11. 9. 2023
Místo	KBIII	Čas	18:30 – 21:30
Příští jednání	2. 10. 2023 od 18:30	Zapsal	Milan Cejnek
Prezence	Jan Bejček Předseda výboru Milan Cejnek Člen výboru Vilém Hodek Člen výboru Marek Švehlík Člen výboru	Hosté	Karel Silovský PPM
Nepřítomni			

A) Organizační a technické záležitosti			
No.	Subjekt	Zodpovídá	Termín
1.	Oprava rozvodů teplé vody ... Správce urychleně dodá tři nabídky na výměnu rozdělovače tak, aby se výměna stihla před začátkem topné sezóny. Třetí oslovená firma odmítla dodat nabídku. Byla přijata nabídka JANPE, jejíž nabídková cena byla nižší a firma má s objektem dlouhodobé zkušenosti.	Hodek	
2.	Výměna ventilů vodovodního a topného systému v garážích Obdrželi jsme dvě nabídky, třetí nabídka byla nekompletní a neporovnatelná. Nabídka byla vrácena k doplnění, bez reakce. O nabídku požádána čtvrtá firma. Získány nabídky na výměnu uzávěrů. S ohledem na nákladnost díla, se kterým nepočítal rozpočet SVJ schválený na rok 2022, a protože dle vyjádření správce se nejedná o havarijní stav, výbor hlasoval o následujícím usnesení: „Výbor předloží návrh rozhodnutí o opravě nefunkčních ventilů vodovodního a topného systému v garážích následujícímu shromáždění.“ Pro: Hodek, Cejnek, Švehlík		
3.	CETIN – vedení optických kabelů k bytům ... Zástupce CETIN bude pozván na shromáždění. Do programu byl zařazen bod hlasování o tom, zda si majitelé přejí provést lištování na chodbách. Na shromáždění nebyl prostor pro vystoupení zástupce CETINu. Bude opět pozván na podzimní shromáždění.	Cejnek	
4.	Změny ve výboru Byla přijata rezignace p. Bejčka z funkce předsedy výboru i z výboru samotného. Proběhlo hlasování o tom, aby se novým předsedou stal pan Švehlík. Hlasováno bylo o následujícím usnesení: “Výbor volí Marka Švehlíka, dat.nar. 8. ledna 1975, bydliště Středová 4595, Zlín 76005, předsedou výboru s účinností od 11. září 2023 na funkční období 12 měsíců.” Pro: Hodek, Cejnek, zdržel se: Švehlík Novým předsedou SVJ je p. Švehlík. V souvislosti se změnou ve výboru byly přerozděleny kompetence. „Výbor schvaluje nové rozdělení kompetencí mezi členy výboru.“ Pro: Hodek, Cejnek, Švehlík Aktuální znění nového rozdělení kompetencí zde: http://www.kbiii.cz/dokumenty/pravidla/Pravidla-pro-jednani-vyboru.pdf		

Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

5.	Shromáždění SVJ <i>Shromáždění se konalo a bylo usnášeníschopné. Ne všechny body programu se podařilo projednat. Neprojednané body budou zařazeny na program podzimního shromáždění.</i> <i>...</i> <i>Diskutován audit hospodaření SVJ. Čeká se na podpis zápisu ze shromáždění ověřovatelkou zápisu kvůli potvrzení zadání.</i> Zahájena příprava na shromáždění, předběžný termín: 11. 12. 2023	Švehlík	
6.	Nouzové osvětlení v garážích <i>Údržbář a správce při rutinní kontrole nouzového osvětlení dle ČSN EN 1838 zjistili vysoké procento nefunkčních svítidel. Dodají výbor písemnou zprávu z kontroly a následně bude rozhodnuto o způsobu nápravy.</i> Na základě zprávy z kontroly objednána výměna nouzového osvětlení v garážích.	Hodek	
7.	Stavební odpad u popelnic <i>Firma která složila stavební odpad u popelnic byla urgována kvůli nápravě. Nedošlo-li k tomu, úklid zařídí správce a úhrada bude požadována po původci.</i> Uklizeno, včetně odpadu v átriích. Firma částečně využila kontejner objednaný pro členy SVJ. Výbor bude žádat finanční kompenzaci.		
8.	Komunikace s členy SVJ <i>Výbor pověřil p. Bejčka, aby projednal detaily možnosti zavedení komunikační platformy websvj.cz</i> Úkol trvá.	Bejček	
9.	Vadná pružina a světlo na garážových vrátek <i>Správce informoval o selhání jedné z pružin na vrátech a nefungujícím světle vrat. Výboru se zdají částky 12 tis. za pružinu a 9 tis. za světlo vysoké a žádá správce o doložení/ověření přiměřenosti ceny.</i>		
B. Mimořádné události a bezpečnost			
No.	Subjekt	Zodpovídá	Termín
1.	Revizní zprávy požární bezpečnosti <i>Správce byl požádán aby zajistil, aby autor revizních zpráv vystavil tyto zprávy znovu a to takovým způsob, aby nevzbuzovaly žádné pochybnosti o stavu protipožárního zabezpečení objektu.</i> <i>Pochyby vzbuzující datum na revizních zprávách bylo vysvětleno a bylo požádáno o jejich nové vystavení v papírové podobě.</i> <i>Dodány revizní zprávy v elektronické podobě, ale pravděpodobně pouze vzniklé tiskem stávajících zpráv. Výbor žádá, aby razítko a podpis nebyly tištěné.</i> Dodáno. Správce zprávy naskenuje a umístí do klientské zóny.	Hodek	
2.	Výtahy <i>Na následující shromáždění bude připravena nabídka upgradu výtahů o dodatečné bezpečnostní prvky, jako např. plošná světlá závora do dveří.</i> Nabídka je připravena. Výbor se rozhodl zahájit poptávkové řízení na správu výtahů. Osloveny budou fy OTIS, Schindler, Kone, Výtahy Praha, Výtahy Kladno	Hodek	
3.	Havarijní opravy balkonů <i>Správce po validaci nahlášených závad dodá seznam balkonů v havarijním stavu a ty budou po výběru zhotovitele opraveny z prostředků FO. Pan Hodek zašle správci seznam z minulosti, na který bude navázáno.</i> Úkol trvá.	Hodek	

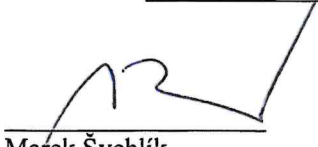
Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

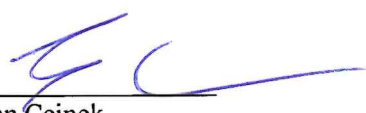
C) Ekonomické záležitosti			
No.	Subjekt	Zodpovídá	Termín
1.	Aktuální stav pohledávek <u>Stav k 7. 9. 2023</u> a) vyúčtování za rok 2018 - nedoplatek: 73 645 Kč (2 dlužníci) b) vyúčtování za rok 2019 - nedoplatek: 117 388 Kč (3 dlužníci) c) vyúčtování za rok 2020 – nedoplatek: 183 504 Kč (5 dlužníků) d) vyúčtování za rok 2021 – nedoplatek: 191 393 Kč (4 dlužníci) e) vyúčtování za rok 2022 – nedoplatek: 675 338 Kč (43 dlužníků) f) zálohy 2023: 610 572 Kč (162 dlužníků) <i>Byl diskutován případ dominantního dlužníka SVJ, u kterého ani probíhající exekuční řízení nezajistilo SVJ úhradu pohledávek, které se navíc dále navyšují. Další telefonická konzultace výboru s advokátem. Stávající řešení pro procesní obstrukce ze strany dlužníka (cca 700 tis.) nevede k výsledku. Diskutován alternativní postup.</i> Výbor požádal advokáta SVJ, aby na byt dlužníka uvalil zástavní právo ve prospěch SVJ.	Hodek	
2.	VŘ na ostrahu a správu domu <i>Výbor většinou rozhodnul, že pro maximální objektivitu a transparentnost bude konání VŘ svěřeno třetí straně. Na jednání výboru dorazila advokátka Mgr. Klára Zábrowská, se kterou výbor pověřil provedením výběrového řízení a diskutoval jeho podobu. Ta do týdne přislíbila zaslat návrh smlouvy na správu a výzvu uchazečům.</i> ... <i>Správcovským firmám byla zaslána výzva k účasti na VŘ a 30. 5. 2023 proběhne s uchazeči prohlídka objektu, kdy budou zároveň zodpovězeny případné dotazy.</i> <i>Prohlídka proběhla. Podklady AK zpracovala a předala p. Hodkovi. Ten všechny nabídky včetně příloh předá k prostudování ostatním členům výboru.</i> Zasláno. <i>VŘ na ostrahu odloženo do prověření poptávkového řízení KB2.</i> Z poptávkového řízení KB2 vyplynulo, stávající poskytovatel služby ostrahy je z oslovených firem nejlevnější. VŘ proto nyní nebude zahájeno.	Hodek	
3.	Vodoměry ... <i>Techem dodal aktualizovanou nabídku. Na základě ceny byla vybrána nabídka Techemu, která zužitkuje stávající dosud funkční radiové moduly. Výbor bude požadovat, aby ve smlouvě byla zanesena garance, že nainstalované vodoměry splňují všechny legislativní požadavky.</i> <i>Dle Techemu je povinnost měsíčního odečtu odložena na 1.1.2027. Jejich nabízené řešení lze později upgradovat pořízením sběrníkového systému napojeného na internetový portál. Bude ověřeno.</i> <i>Techem potvrdil rozšiřitelnost systému, ale výbor žádá písemné potvrzení. Po jeho získání bude podepsána smlouva.</i>	Hodek	
4.	PPM – navýšení cen služeb o inflaci <i>PPM žádá navýšení ceny všech poskytovaných služeb o inflaci. Dle smluv na to mají nárok jen u vedení účetnictví. U správy domu a úklidu nikoliv.</i> <i>PPM neoprávněně jednostranně navýšilo cenu fakturace. O přeplatek bude snížena příští platba.</i> <i>Původní faktury byly dobropisovány a nové s částkami dle smlouvy byly uhrazeny.</i> <i>Projednán dodatek smlouvy na úklid. Připomínky SVJ byly akceptovány a dodatek je připraven k podpisu.</i>		

Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

D) Různé			
No.	Subjekt	Zodpovídá	Termín

V Praze dne 22. 9. 2023


Marek Švehlík
Předseda výboru


Milan Čejnek
Člen výboru / zapisovatel