

Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

Předmět	Pravidelné jednání	Datum	6. 11. 2023
Místo	KBIII	Čas	18:30 – 21:00
Příští jednání	4. 12. 2023 od 18:30	Zapsal	Milan Cejnek
Prezence	Marek Švehlík Předseda výboru Milan Cejnek Člen výboru Vilém Hodek Člen výboru	Hosté	Karel Silovský PPM
Nepřítomni			

A) Organizační a technické záležitosti			
No.	Subjekt	Zodpovídá	Termín
1.	Schválení zápisu z jednání výboru Návrh usnesení: „Výbor schvaluje zápis ze zasedání výboru SVJ konaného dne 2. října 2023.“ Odůvodnění: Dle čl. 7 odst. 8 stanov se ze zasedání výboru pořizuje zápis. Pro: Švehlík, Cejnek, Hodek. Zápis byl schválen.		
2.	Oprava rozvodů teplé vody Návrh usnesení: „Výbor schvaluje uhrazení faktury společnosti JANPE s.r.o. č. 230100970 na částku 155.733 Kč s DPH včetně víceprací.“ Odůvodnění: P. Hodek potvrdil, že dílo bylo řádně provedeno, a to včetně víceprací. Pro: Švehlík, Cejnek, Hodek. Usnesení bylo schváleno.	Hodek	
3.	Výměna ventilů vodovodního a topného systému v garážích <i>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.</i> <i>S ohledem na nákladnost díla, se kterým nepočítal rozpočet SVJ schválený na rok 2022, a protože dle vyjádření správce se nejedná o havarijní stav, bude věc předložena k rozhodnutí shromáždění.</i>	Hodek	
4.	Shromáždění SVJ Návrh usnesení: „Výbor schvaluje svolání shromáždění na 11. prosince 2023 a znění pozvánky a jejích příloh.“ Odůvodnění: Dle čl. 5 odst. 4 stanov shromáždění svolává výbor nejméně jedenkrát v kalendářním roce. Pro: Švehlík, Cejnek, Hodek. Schváleno "Výbor schvaluje zajištění ozvučení na shromáždění dle nabídky společnosti AV MEDIA EVENTS, a.s. v částce 2.662 Kč s DPH." Odůvodnění: Stížnosti vlastníků, že na shromáždění je špatně slyšet hovořící. Pro: Švehlík, Cejnek, Hodek. Schváleno	Švehlík	

Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

5.	Audit hospodaření <i>Diskutován audit hospodaření SVJ.</i> <i>S poptávkou provedení auditu byly osloveny firmy EY, KPMG, Deloitte, PWC, BDO Audit, Ing. Jan Zdražil, Pikes Legal a Proxy Audit. Obdrženy odpovědi od Deloitte a Pikes Legal, že nabídku nedají. Budou osloveny další firmy, úkolem pověřen p. Hodek.</i> <i>Byly osloveno dalších 10 firem</i>	Hodek	
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> <i>Na základě zprávy z kontroly objednána výměna nouzového osvětlení v garážích.</i> <i>Úkol trvá.</i>	Hodek	
7.	Komunikace s členy SVJ <i>Výbor pověřil p. Bejčka, abych projednal detaily možnosti zavedení komunikační platformy websvj.cz</i> <i>Úkol trvá.</i>	Cejnek	
8.	Vadná pružina a světlo na garážových vratek <i>Správce informoval o selhání jedné z pružin na vratech a nefungujícím světle vrat.</i> <i>Výboru se zdají částky 12 tis. za pružinu a 9 tis. za světlo vysoké a žádá správce o doložení/ověření přiměřenosti ceny.</i> <i>Oprava byla provedena.</i>	Hodek	
9.	Průsaky vody <i>Správce informoval o průsacích vody v nebytové jednotce 901 a seznámil výbor s odbornou zprávou navrhuující postup řešení. Správce získá 3 nabídky na provedení nejnutnějších oprav</i>	Správce	
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> <i>Dodáno. Správce zprávy naskenuje a umístí do klientské zóny.</i> Splněno	Hodek	
2.	Výtahy <i>Na následující shromáždění bude připravena nabídka upgradu výtahů o dodatečné bezpečnostní prvky, jako např. plošná svícená závora do dveří.</i> Nabídka je připravena. <i>Výbor se rozhodl zahájit poptávkové řízení na správu výtahů. Osloveny budou fy OTIS, Schindler, Kone, Výtahy Praha, Výtahy Kladno</i> <i>Správce poptá u uvedených firem servis výtahů v rozsahu stávající smlouvy.</i>	Cejnek	

Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

3.	Schválení opravy časových relé Návrh usnesení: „Výbor schvaluje opravu 2 ks časových relé v garážích u vchodů M1 a M2 dle cenové nabídky pana Radka Gebarowského č. N20231004 v ceně 4.060 Kč včetně DPH.“ Odůvodnění návrhu usnesení: Správce zjistil dne 19.9.2023 závadu spočívající v poškození časových spínačů v garážích u vchodů M1 a M2. V důsledku poruchy světla stále svítí a nevypínají se. Dodavatelská firma prováděla výměnu nefunkčních časových relé i v minulosti, a to za obdobnou cenu. Pro: Švehlík, Cejnek, Hodek. Schváleno	Hodek	
4.	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> <i>Revidován seznam balkonů k opravě, opravit 6 balkonů.</i> <i>Opravy byly započaty, zbývá opravit dva balkóny.</i>	Hodek	
5.	Oprava stoupačky ve vestibulu J1 Návrh usnesení: „Výbor schvaluje provedení havarijní opravy stoupačky ve vchodě J1 dle nabídky Petra Cířoka ze dne 31.10.2023 na částku 28.150 Kč.“ Odůvodnění návrhu usnesení: Správce zjistil závadu ve vestibulu J1 v průsaku vody z potrubí dešťového svodu. Dle sdělení správce v případě deště hrozí další následné škody, proto správce doporučil opravit co nejdříve. Pro zajištění opravy je nutná instalace lešení do výšky cca 6 m. Dále bude nutná také kontrola svodu, případně izolace okolo svodu na střeše domu, pokud bude nutné - cena za tuto opravu o cca 1200,-Kč bude vyšší, dle doplnění dodavatele Termín realizace cca 2 pracovní dny. Průchod vestibulem bude zajištěn. Pro: Švehlík, Cejnek, Hodek. Schváleno	Hodek	
C) Ekonomické záležitosti			
No.	Subjekt	Zodpovídá	Termín
1.	Aktuální stav pohledávek <u>Stav k 6. 11. 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: 180 595 Kč (3 dlužníci) e) vyúčtování za rok 2022 – nedoplatek: 443 476 Kč (10 dlužníků) f) zálohy 2023: 673 858 Kč (87 dlužníků) ... <i>Výbor požádal advokáta SVJ, aby na byt dlužníka uvalil zástavní právo ve prospěch SVJ.</i> <i>Úkol trvá.</i>	Hodek	

Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

2.	VŘ na správu domu Výbor většinou rozhodnul, že pro maximální objektivitu a transparentnost bude konání VŘ svěřeno třetí straně. Na jednání výboru dorazila advokátka Mgr. Klára Záborská, se kterou výbor pověřil provedením výběrového řízení a diskutoval jeho podobu. Ta do týdne přislíbila zaslat návrh smlouvy na správu a výzvu uchazečům. ... Na jednání výboru bude pozvána správcovská firma, která předložila nejlevnější nabídku. Zástupce firmy pro nemoc nedorazil. Návštěva proběhne v náhradním termínu.	Hodek	
3.	Vodoměry ... 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. 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. Techem potvrdil rozšiřitelnost systému, ale výbor žádá písemné potvrzení. Po jeho získání bude podepsána smlouva. Návrh usnesení: „Výbor schvaluje uzavření smlouvy o dílo s obchodní společností Techem, spol. s r.o., IČO: 496 84 370, s předpokládanou cenou plnění ve výši 829.105 Kč bez DPH.“ Odůvodnění: Shromáždění ze dne 26.6.2023 pověřilo výbor provedením výběrového řízení na výměnu vodoměrů s tím, aby vybral nejekonomičtější variantu a aby následně uzavřel s dodavatelem smlouvu s tím, že úhrada bude provedena z fondu oprav. Správce zajistil následující nabídky: - SGE STAVEBNÍ s.r.o. – nabídka na 1.423.830 Kč bez DPH, - Techem, spol. s r.o. – nabídka na 829.105 Kč bez DPH. Návrh smlouvy se společností Techem, spol. s r.o. byl zaslán emailem. Pro: Švehlík, Cejnek, Hodek. Schváleno	Cejnek	
D) Různé			
No.	Subjekt	Zodpovídá	Termín
1.	Mytí garáží Ve dnech 22.11.-23.11. proběhne strojové mytí garáží		

V Praze dne 4.12.2023

Marek Švehlík
Předseda výboru

Milan Cejnek
Člen výboru / zapisovatel