

Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

Předmět	Pravidelné jednání	Datum	10. 1. 2022
Místo	KBIII	Čas	8:30 – 20:30
Příští jednání	7. 2. 2022 od 18:30	Zapsal	Milan Cejnek
Prezence	Vilém Hodek Předseda výboru Marek Švehlík Člen výboru Milan Cejnek Člen výboru Radim Bátorla Člen výboru Jan Bejček Člen výboru	Hosté	Karel Silovský PPM
Nepřítomni			

A) Organizační a technické záležitosti

No.	Subjekt	Zodpovídá	Termín
1.	<p>Nový zástupce správce</p> <p>Výbor žádal PPM o přidělení nového zástupce správce, protože nebyl spokojen s prací stávajícího zástupce správce. Bylo mu vyhověno a jeho ředitel PPM p. Kuchař představil p. Silovského, který od 1.1.2022 nahradí pana Nováka. Pan Kuchař dále výboru sdělil, že správcovská smlouva PPM-KB3 je natolik letitá, že je pro PPM nadále nevýhodná. Výbor informoval PPM, že na základě pověření ze shromáždění hodlá počátkem roku 2022 soutěžit nového správce.</p> <p>P. Kuchař rovněž sdělil, že dle jeho názoru KB3 čerpalo služby údržbáře, aniž by je řádně hradilo. Proto hodlá zaslat SVJ KB3 cenovou nabídku na služby údržbáře. Výbor se po prostudování správcovské smlouvy domnívá, že služby údržbáře jsou zahrnuty v základní platbě. Bude dále řešeno.</p> <p>PPM zašle vlastníkům informativní mail o změně zástupce správce. PPM se dále vyjádří k názoru výboru, že služby údržbáře jsou zahrnuty v základní platbě za správu.</p>	výbor	
2.	<p>Volba předsedy SVJ</p> <p>Předsedou SVJ byl jednomyslně zvolen pan. Hodek</p>		
3.	<p>Čištění potrubí – občasný kal v teplé vodě</p> <p>Diskutována nabídka na čištění potrubí teplé vody. S ohledem na velkou nákladnost výbor před rozhodováním o realizaci žádá provést sondu do potrubí, zda skutečně obsahuje významné množství kalů.</p> <p>Nový zástupce správce podá zprávu o stavu řešení na následující schůzi výboru. Dle zjištění obhlídky rozvodu jsou uzávěry vody funkční a sondáž může být provedena. Správce předložil nabídku sondáže v ceně 18 985 Kč. Výboru se zdá cena vysoká a položky nabídky nejasné. Výbor žádá po správci předložení alternativní nabídky.</p>	správce	
4.	<p>Hlučný výtah ve vchodu G2</p> <p>Člen SVJ nahlásil zvýšenou hlučnost výtahu. Správce zajistí prověření výtahu servisní firmou.</p> <p>Nový zástupce správce podá zprávu o stavu řešení na následující schůzi výboru. Nahlášeno fy MP-Lifts, která výtah prověřila a nenalezla závadu. Firma dorazila bez ohlášení správci a revizi provedla bez jeho přítomnosti. Správce zajistí, aby příští návštěvy fy proběhly vždy za jeho přítomnosti.</p>	správce	
5.	<p>Účetní KB3</p> <p>Účetní KB3 zaslala výpověď smlouvy o vedení účetnictví. Za účasti výboru proběhlo předání účetních dokladů. S ohledem na výpovědní dobu budou stávající účetní poskytovány účetní služby do 31. 12. 2021 Nová účetní bude vybrána ve vazbě na výsledky výběrového řízení na správu KB3. V mezidobí bude účetní služby poskytovat PPM.</p> <p><i>Diskutována cena za vedení účetnictví, uvedená v návrhu smlouvy zasláném PPM. Předseda výboru požádá PPM o slevu a o zkrácení výpovědní lhůty.</i></p> <p>Stávající účetní bude pro KB3 vykonávat činnost do konce roku 2021. Od roku 2022 bude tuto činnost vykonávat PPM. Výbor předložil PPM připomínkový návrh smlouvy o vedení účetnictví.</p> <p>PPM se k upravené smlouvě dosud nevyjádřilo.</p>		

Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

6.	<p>Opravy dětských prvků v átriích domu</p> <p>Správce předložil nabídku na opravy dětských prvků v átriích domu. Jde zejména o pískoviště. Výbor pro srovnání žádá alternativní nabídku a to, aby opravy proběhly až po zimě.</p> <p><i>Nový zástupce správce podá zprávu o stavu řešení na následující schůzi výboru.</i></p> <p>Nový zástupce správce zajistí další nabídku v období blízkém realizaci oprav.</p>		
7.	<p>Rozvod optiky v KB3</p> <p>CETIN hodlá pokračovat v instalaci optiky v KB3. Dosud byla optika přivedena pouze k patě domu. Výbor však má dotazy k technickému řešení a není uzavřena smlouva.</p> <p>CETIN nedodal upřesněnou dokumentaci. Nebude dále řešeno, dokud se opět neozve.</p>		
8.	<p>Pravidla pro nahlížení do dodkladů SVJ</p> <p>Výbor obdržel společný dopis pěti členů SVJ, ve kterém títo tvrdí, že výbor omezuje právo vlastníků seznámit se s hospodařením domu. Výbor k tomu sděluje všem vlastníkům následující:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Žádným zákonným ani podzákonným předpisem není předepsán způsob realizace práva vlastníka jednotky dle § 1179 OZ. Právě proto vznikl dokument „Pravidla pro nahlížení do podkladů SVJ“, aby byl jasně definován způsob, jak je možno realizovat toto právo. • Zrušení tohoto dokumentu, které pisatelé dopisu opakovaně žádají, nebylo na posledním shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 4. října 2021 schváleno. • Výbor nekrátí a nehodlá krátit zákonná práva členů společenství. Dokument není v rozporu s občanským zákoníkem a naopak chrání práva členů SVJ. 		
B. Mimořádné události a bezpečnost			
No.	Subjekt	Zodpovídá	Termín
1.	<p>Zabezpečení objektu</p> <p>...</p> <p>Diskutována forma zaslepení dveří. Původně plánovanou plechovou vložku nelze použít. Možno použít „dummy“ vložku, znehodnocenou stavební vložku nebo bezpečnostní vložku.</p> <p><i>Nový zástupce správce podá zprávu o stavu řešení na následující schůzi výboru.</i></p> <p>Zvoleno řešení instalace slepé vložky. Realizace se předpokládá od pana Ryšavého, který zašle cenovou nabídku.</p> <p>Garážová vrata nyní mohou čipem otevřít všichni obyvatelé KB3. Bude sledováno, zda narůstá počet otevření vrat. Pokud dojde k výraznému nárůstu, bude to řešeno buď omezením práv přístupu pouze pro čipy majitelů garáží, nebo změnou rozúčtování elektrické energie a servisu garážových vrat.</p>	výbor	
2.	<p>Požadavek fy zabezpečující ostrahu na navýšení ceny ostrahy</p> <p>Na program shromáždění je zařazen bod řešící zahájení VŘ na ostrahu</p> <p>Ostraha bude v součinnosti s KB2 přesoutěžena.</p>		
C) Ekonomické záležitosti			
No.	Subjekt	Zodpovídá	Termín
1.	<p>Aktuální stav pohledávek</p> <p><u>Stav k 31. 12. 2021</u></p> <ol style="list-style-type: none"> vyúčtování za rok 2015 - nedoplatek: 76 703 Kč vyúčtování za rok 2016 - nedoplatek: 70 701 Kč vyúčtování za rok 2017 - nedoplatek: 81 588 Kč (5 dlužníků) vyúčtování za rok 2018 - nedoplatek: 103 445 Kč (3 dlužníci) vyúčtování za rok 2019 - nedoplatek: 123 854 Kč (6 dlužníků) vyúčtování za rok 2020 – nedoplatek: 203 455 Kč (15 dlužníků) <p>Předpisy pro rok 2021 se budou zpětně opravovat na základě dodatečně schváleného finančního plánu pro rok 2021</p>	správce	



Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

2.	Zhodnocování finančních prostředků SVJ KB3 Byly diskutovány možnosti zhodnocení finančních prostředků členů KB3 s ohledem na výši zhodnocení, bezpečnost a likviditu. Diskutovány byly spořicí účty a státní protiinflační dluhopisy. Diskuse bude pokračovat na příští schůzi výboru. <i>Někteří členové výboru mají pochyby, zda SVJ jako právnická osoba může zakoupit státní protiinflační dluhopisy. Bude osloven finanční broker, aby doporučil uložení finančních prostředků SVJ.</i> Právnická osoba nemůže zakoupit státní protiinflační dluhopisy. Proto budou prostředky KBIII uloženy na spořicí účet KB, dokud nebude nalezeno lepší řešení.		
3.	Cena za úklid PPM žádá, aby po mnoha letech byla cena za úklid navýšena o inflaci. Bude dále řešeno. Smlouva navýšení ceny o inflaci připouští, ale nenařizuje. Bude řešeno společně s novou správcovskou smlouvou, kterou žádá PPM.		
D) Různé			
No.	Subjekt	Zodpovídá	Termín
1.	Vyklizení garáží Členové SVJ budou opět vyzváni k vyklizení hořlavých předmětů z garáží, protože jejich skladování je v rozporu s požárními předpisy. <i>Oznámení bude spojeno s informací o přistavení kontejneru.</i> Provedeno Výbor žádá připravit a zdokumentovat seznam garáží zaplněných hořlavými předměty. Majitelé budou adresně vyzváni k nápravě. Dotčení majitelé individuálně vyzváni.	správce	
2.	Utržené panty popelnicové kóje u vchodu G12 Byla objednána oprava utržených dveří popelnicové kóje. Dveře budou do doby opravy uschovány, aby nedošlo k jejich zcižení. Opraveno.		