



## Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

<b>Předmět</b>	<b>Pravidelné jednání</b>	<b>Datum</b>	<b>10. 5. 2023</b>
<b>Místo</b>	KBIII	<b>Čas</b>	18:30 – 21:30
<b>Příští jednání</b>	<b>29. 5. 2023 od 18:30</b>	<b>Zapsal</b>	Milan Cejnek
<b>Prezence</b>	Vilém Hodek      Předseda výboru Milan Cejnek      Člen výboru Marek Švehlík    Člen výboru Radim Bátorla    Člen výboru Jan Bejček        Člen výboru	<b>Hosté</b>	Karel Silovský      PPM
<b>Nepřítomni</b>			

<b>A) Organizační a technické záležitosti</b>			
<b>No.</b>	<b>Subjekt</b>	<b>Zodpovídá</b>	<b>Termín</b>
<b>1.</b>	<b>Čištění potrubí – občasný kal v teplé vodě</b> ... V návaznosti na havárii teplé vody bude provedena profylaktická kontrola páteřních rozvodů teplé vody a topné soustavy. Výstupem bude zpráva s návrhy opatření včetně návrhu umístění odkalovacích prvků. ... <b>Byla diskutována nabídka na opravu rozvaděče topného systému. O objednavce nebylo rozhodnuto a bude se postupovat dle nových pravidel pro jednání výboru.</b>	Bátorla	
<b>2.</b>	<b>CETIN – vedení optických kabelů k bytům</b> ... <i>Byla stanovena nejmenší možná lišta pro umístění vedení kabelů po chodbách. Výbor kvůli jejich spornému přínosu dále zvažuje, zda lištování vůbec umožnit a netrvat na tom, že vedení bude umožněno pouze ve stávajících husích krcích. Pracovník CETINu projevil zájem zúčastnit se shromáždění a obhájit majitelům navržené technické řešení dovedení optických kabelů od stoupaček k bytům. Zástupce CETIN bude pozván na shromáždění. Do programu byl zařazen bod hlasování o tom, zda si majitelé přejí provést lištování na chodbách.</i>	Cejnek	
<b>3.</b>	<b>Nový proces schvalování faktur a definice oblastí zodpovědnosti jednotlivých členů výboru</b> <i>Výbor projednal a schválil nový proces dvoustupňového schvalování faktur, kompetence jednotlivých členů výboru a definoval oblasti působnosti, které budou jednotlivým členům přiděleny na následujícím jednání výboru. Byly rozděleny kompetence pro jednotlivé oblasti. Aktuální verze dokumentu je zveřejněna zde: <a href="http://www.kbiii.cz/dokumenty/pravidla/Pravidla-pro-jednani-vyboru.pdf">http://www.kbiii.cz/dokumenty/pravidla/Pravidla-pro-jednani-vyboru.pdf</a></i>		
<b>4.</b>	<b>Změny ve výboru</b> Výbor projednal odstoupení Radima Bátorly z členství ve výboru SVJ KB3. V souladu se stanovami jeho členství ve výboru zanikne k 11.5.2023. Program shromáždění bude rozšířen o bod dovolby člena výboru.  Výbor schvaluje převolbu předsedy výboru vždy nejpozději po 12 měsících s tím, že první převolba proběhne nejpozději do 30. 6. 2024.  S ohledem na předchozí bod vzal výbor na vědomí rezignaci Viléma Hodka z funkce předsedy výboru s účinností ke konci dne 30. 6. 2023.  Výbor volí Jana Bejčka předsedou výboru s účinností od 1. 7. 2023 na funkční období 12 měsíců.		

<p><b>4.</b></p>	<p><b>Shromáždění SVJ</b></p> <p>...</p> <p><i>Shromáždění se konalo 27. 3. 2023 a nebylo usnášeníschopné. Přítomní členové požádali, aby se nové shromáždění konalo nejpozději do konce května.</i></p> <p><i>Na shromáždění zazněla některá tvrzení, která výbor tímto uvádí na pravou míru:</i></p> <p>1. „Voda v objektu je zdravotně závadná.“  <i>V objektu KB2, který má stejného dodavatele vody, aktuálně prováděli rozbor, podle kterého je voda sice železitá, nicméně zcela zdravotně nezávadná. Výbor nicméně většinou hlasů schválil provedení rozboru vody, která bude odebrána ve vybraném bytu objektu KB3. Výbor připomíná, že obecně je za pitnou považována studená voda. Voda z rozvodu TUV je pouze užitková.</i></p> <p>2. „Objekt má dle revizních zpráv PBR neodstraněné závady a obyvatelé jsou proto ohroženi.“  <i>V klientské zóně jsou již delší dobu k dispozici nové revizní zprávy, ze kterých vyplývá, že PBR (požární hlásiče, hasící přístroje, odvětrávání) nemá žádné závady.</i></p> <p>3. „Některé výtahy nejsou způsobilé provozu“  <i>Na všech výtazích byla 30.3. provedena Odborná prohlídka a pravidelná údržba. Všechny mají platné odborné zkoušky. Výtahy jsou plně provozuschopné a bez závad které by provoz ohrožovaly.</i></p> <p>4. „Objekt je podpojištěn“  <i>V létě 2022 byla pojistka prodlužována a pojistná částka byla navyšována. Přesto bude osloven makléř s žádostí o potvrzení, zda je pojistná částka odpovídající. <b>Pojišťovací makléř byl osloven a potvrdil, že stávající pojistka je zcela adekvátní a přislíbil poslat analýzu, která to prokáže.</b></i></p> <p><i>Výbor diskutoval neúspěšné shromáždění. Bylo rozhodnuto:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Shromáždění se uskuteční v nejbližším možném termínu tak, aby mezi pozvánkou a konáním shromáždění byly alespoň tři týdny, aby mohli reagovat i zahraniční majitelé bytů.</i></li> <li>• <i>Některé podklady na shromáždění budou do týden zrevidovány a upraveny</i></li> <li>• <i>Pozvánky budou distribuovány nejen elektronicky, ale i v tištěné podobě</i></li> </ul> <p><b>Byly revidovány materiály na shromáždění. O některých návrzích bylo hlasováno.</b></p> <p><b>Cejnek: zařadit na shromáždění hlasování o zřízení kontrolní komise</b>  <b>Pro: Cejnek, Švehlík</b>  <b>Neschváleno</b></p> <p><b>Hodek: požádat shromáždění o schválení objednání řádného procesního, účetního a ekonomického auditu, v rámci schváleného rozpočtu</b>  <b>Pro: Švehlík, Hodek, Bejček</b>  <b>Schváleno</b></p> <p><b>Cejnek: podmínit vypracování projektu na FVE či solární termiku na základě řešení dle studie proveditelnosti většinovým souhlasem členů SVJ</b>  <b>Pro: Cejnek, Švehlík, Hodek, Bátorla Zdržel se: Bejček</b>  <b>Schváleno</b></p> <p><b><u>Shromáždění se bude konat 26.6.2023.</u></b>  <b>Aktualizovanou sadu dokumentů zašle p. Hodek členům výboru ke schválení do 12. 5. 2023. Do 16. 5. 2023 proběhne jejich připomínkování tak, aby následující den mohly být dány do tisku.</b></p>	<p>Hodek</p>	
------------------	---	--------------	--

# Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

B. Mimořádné události a bezpečnost			
No.	Subjekt	Zodpovídá	Termín
1.	<p><b>Revizní zprávy požární bezpečnosti</b>            Správce byl požádán aby zajistil, aby autor revizních zpráv vystavil tyto zprávy znovu a to takovým způsobem, aby nevzbuzovaly žádné pochybnosti o stavu protipožárního zabezpečení objektu.</p>	správce	
C) Ekonomické záležitosti			
No.	Subjekt	Zodpovídá	Termín
1.	<p><b>Aktuální stav pohledávek</b>  <b>Stav k 9. 5. 2023</b></p> <p>a) vyúčtování za rok 2018 - nedoplatek: 73 645 Kč (2 dlužníci)            b) vyúčtování za rok 2019 - nedoplatek: 117 338 Kč (3 dlužníci)            c) vyúčtování za rok 2020 – nedoplatek: 165 007 Kč (4 dlužníci)            d) vyúčtování za rok 2021 – nedoplatek: 223 204 Kč (5 dlužníků)            e) vyúčtování za rok 2022 – nedoplatek: 2 162 472 Kč (153 majitelů, není po splatnosti. Přeplatky jsou ve výši 530 083)            f) zálohy 2023: 209 165 Kč (79 dlužníků)</p> <p>Byl diskutován případ dominantního dlužníka SVJ, u kterého ani probíhající exekuční řízení nezajistilo SVJ úhradu pohledávek, které se navíc dále navyšují.</p>	Cejnek	
2.	<p><b>Zhodnocování finančních prostředků SVJ KB3</b>            ...  <i>Aktuální umístění financí SVJ: na spořicímu účtu ČS uloženo cca 5 mil. Kč, na spořicímu účtu KB cca 4 mil. Kč, zbytek na běžném účtu. Aktuálně naplánován přesun dalších 5 mil. do ČS. Bude dále řešeno.</i>  <i>Zřízen další spořicí účet, uloženo 5 mil. Kč, obnova 1x za 3 měsíce, úroková sazba 5,67% p. a.</i></p>	Hodek	
3.	<p><b>VŘ na ostrahu a správu domu</b>  <i>Výbor většinou rozhodnul, že pro maximální objektivitu a transparentnost bude konání VŘ svěřeno třetí straně. Na jednání výboru dorazila advokátka Mgr. Klára Zábrodská, se kterou výbor pověřil provedením výběrového řízení a diskutoval jeho podobu. Ta do týdne přislíbila zaslat návrh smlouvy na správu a výzvu uchazečům.</i></p> <p>...</p> <p><i>Byla diskutována zadávací dokumentace. Výbor rozhodnul, že kvalifikační předpoklady budou z dokumentace vyjmuty a kvalifikace uchazeče bude posouzena z jeho referencí. Předseda toto sdělí AK a vyzve ji k úpravě dokumentace a oslovení správcovských firem.</i></p> <p><i>Z AK dosud nedorazil výstup VŘ, protože zájemci z řad správních firem upozorňovali na krátkou lhůtu a na potřebu důkladnějšího seznámení s objektem. Ve středu 18.4. proběhne jednání s advokátkou ve věci dalšího průběhu VŘ. Jednání proběhlo, do 12. 5. 2023 bude správcovským firmám zaslána výzva k účasti na VŘ.</i></p>	Hodek	
4.	<p><b>Vodoměry</b>  <i>Správce připraví nabídky na výměnu vodoměrů, včetně jejich odečtu. Dále zjistí, zda se na SVJ vztahuje povinnost umožnit průběžnou kontrolu spotřeby. Správce získal jednu nabídku, zaslání druhé urguje. Následně bude diskutováno. Další nabídku správce nezískal. Budou osloveny další firmy. Správce představil dvě nabídky, ale zpochybnil, zda vyhovují současné legislativě. Legislativní předpis prověří p. Švehlík. Vydiskutovány legislativní požadavky, výbor žádá aktualizaci nabídek a ujištění ze strany možných dodavatelů, že jejich nabídka vyhovuje všem požadavkům. Nabídka Techemu nebyla aktualizována tak, aby reflektovala legislativní požadavky a stále chybí srovnávací nabídka.</i></p>	správce	



## Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

5.	<b>PPM – navýšení cen služeb o inflaci</b> <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>		
6.	<b>Vyúčtování roku 2022</b> <i>Jsou dokončovány práce na vyúčtování roku 2022, které bude majitelům doručeno v řádném termínu. Výbor s ohledem na Stanovy SVJ námitkoval úhradu několika položek z fondu oprav. Z FO budou vyřazeny a vyúčtování bude přepočteno. Vyúčtování bude distribuováno takto: všem elektronicky, majitelům s nedoplatkem poštou a přetrvávajícím dlužníkům z minulých let doporučeně. Vyúčtování bylo rozesláno majitelům.</i>		
<b>D) Různé</b>			
<b>No.</b>	<b>Subjekt</b>	<b>Zodpovídá</b>	<b>Termín</b>
1.	<b>Zeleň u domu</b> <i>Výbor schválil údržbu zeleně u stěny objektu, protože už místy začala ohrožovat/poškozovat fasádu domu. Částečně provedeno, práce budou pokračovat.</i>	správce	
2.	<b>Mimořádné úkoly a dotazy na správce</b> <i>Správce začne evidovat a zveřejňovat mimořádné úkoly a dotazy s cílem eliminovat některé opakující se dotazy.</i>	správce	
3.	<b>Generální úklid</b> <i>Byl proveden generální úklid. Jeho kvalitu kontroloval správce. Ze strany majitelů nebyly stížnosti na kvalitu.</i>		