

# Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

<b>Předmět</b>	<b>Pravidelné jednání</b>	<b>Datum</b>	<b>2. 10. 2023</b>
<b>Místo</b>	KBIII	<b>Čas</b>	18:30 – 20:30
<b>Příští jednání</b>	<b>6. 11. 2023 od 18:30</b>	<b>Zapsal</b>	Milan Cejnek
<b>Prezence</b>	Marek Švehlík      Předseda výboru Milan Cejnek        Člen výboru Vilém Hodek (od 19:20) Člen výboru	<b>Hosté</b>	Karel Silovský      PPM
<b>Nepřítomní</b>			

<b>A) Organizační a technické záležitosti</b>			
<b>No.</b>	<b>Subjekt</b>	<b>Zodpovídá</b>	<b>Termín</b>
1.	<p><b>Schválení zápisu z jednání výboru</b> Návrh usnesení: „Výbor schvaluje zápis ze zasedání výboru SVJ konaného dne 11. září 2023.“</p> <p><b>Odůvodnění:</b> Dle čl. 7 odst. 8 stanov se ze zasedání výboru pořizuje zápis.</p> <p><b>Pro: Švehlík, Cejnek. Zápis byl schválen.</b></p>		
2.	<p><b>Oprava rozvodů teplé vody</b> ... <i>Správce urychleně dodá tři nabídky na výměnu rozdělovače tak, aby se výměna stihla před začátkem topné sezóny.</i> <i>Třetí oslovená firma odmítla dodat nabídku. Byla přijata nabídky JANPE, jejíž nabídková cena byla nižší a firma má s objektem dlouhodobé zkušenosti.</i> <b>Dílo dokončeno. Fa hlásí vícepráce, které budou posouzeny.</b></p>	Hodek	
3.	<p><b>Výměna ventilů vodovodního a topného systému v garážích</b> <i>Obdrželi jsme dvě nabídky, třetí nabídka byla nekompletní a neporovnatelná Nabídka byla vrácena k doplnění, bez reakce. O nabídku požádána čtvrtá firma.</i> <b>Získány nabídky na výměnu uzávěrů.</b></p> <p><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></p>	Hodek	
4.	<p><b>Shromáždění SVJ</b> <i>Shromáždění se konalo a bylo usnášeníschopné. Ne všechny body programu se podařilo projednat. Neprojednané body budou zařazeny na program podzimního shromáždění.</i> ... <b>Návrh usnesení:</b> „Výbor schvaluje zápis ze shromáždění konaného dne 26. června 2023 ve znění připraveného výborem.“</p> <p><b>Odůvodnění:</b> Dle čl. 5 odst. 11 stanov se ze zasedání výboru pořizuje zápis.</p> <p><b>Pro: Švehlík, Cejnek. Zápis byl schválen.</b></p> <p><b>Termín shromáždění 11. 12. 2023 byl potvrzen, obvyklé místo pro konání shromáždění objednáno a potvrzeno, i skrutátoři potvrdili účast.</b> <b>Správce zašle výboru návrh finančního plánu do 25.10., pozvánky budou zaslány do 13. 11. 2023.</b></p>	Švehlík	



## Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

5.	<p><b>Audit hospodaření</b></p> <p><i>Diskutován audit hospodaření SVJ.</i></p> <p>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.</p>	Hodek	
6.	<p><b>Nouzové osvětlení v garážích</b></p> <p><i>Údržbář a správce při rutinní kontrole nouzového osvětlení dle ČSN EN 1838 zjistili vysoké procento nefunkčních svítidel. Dodal výbor písemnou zprávu z kontroly a následně bude rozhodnuto o způsobu nápravy.</i></p> <p>Na základě zprávy z kontroly objednána výměna nouzového osvětlení v garážích. Úkol trvá.</p>	Hodek	
7.	<p><b>Stavební odpad u popelnic</b></p> <p><i>Firma která složila stavební odpad u popelnic byla urgována kvůli nápravě. Nedojde-li k tomu, úklid zařídí správce a úhrada bude požadována po původci.</i></p> <p><i>Uklizeno, včetně odpadu v átriích. Firma částečně využila kontejner objednaný pro členy SVJ. Výbor bude žádat finanční kompenzaci.</i></p> <p>Fa souhlasila s požadavkem výboru, aby uhradila náklady na jeden z přistavených kontejnerů.</p>	Hodek	
8.	<p><b>Komunikace s členy SVJ</b></p> <p><i>Výbor pověřil p. Bejčka, abych projednal detaily možnosti zavedení komunikační platformy websvj.cz</i></p> <p>Úkol trvá.</p>	Cejnek	
9.	<p><b>Vadná pružina a světlo na garážových vratech</b></p> <p><i>Správce informoval o selhání jedné z pružin na vratech 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></p> <p><b>Návrh usnesení:</b>  <i>„Výbor schvaluje opravu garážových vrat firmou Martin Schubert – DV Systems, IČO: 715 22 018, dle cenové specifikace č. VT 159 – 2023 – MO za celkovou cenu 25.311,50 Kč včetně DPH. Výbor ukládá správci uložit demontovanou funkční pružinu ze spodních garážových vrat pro případ jejího náhradního použití v budoucnu.“</i></p> <p><b>Odůvodnění:</b>  <i>Dle upozornění správce je prasklá jedna pružina u spodních garážových vrat a nefunkční signalizační světla. Pokud by praskla druhá pružina, nebude možné vrata otevírat a zavírat. Ceny prací a materiálu odpovídají v minulosti účtovaným cenám. Druhá funkční pružina bude demontována a nahrazena, aby byla zajištěna stejná tuhost obou pružin, a bude uložena správcem pro náhradní použití v budoucnu.</i></p> <p>Pro: Švehlík, Cejnek. Oprava byla schválena.</p>	Hodek	
<b>B. Mimořádné události a bezpečnost</b>			
<b>No.</b>	<b>Subjekt</b>	<b>Zodpovídá</b>	<b>Termín</b>

# Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

1.	<p><b>Revizní zprávy požární bezpečnosti</b>  <i>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.</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 razítka a podpisy nebyly tištěné.</i>  <b>Dodáno.</b> Správce zprávy naskenuje a umístí do klientské zóny.  <b>Úkol trvá.</b></p>	Hodek													
2.	<p><b>Výtahy</b>  <i>Na následující shromáždění bude připravena nabídka upgradu výtahů o dodatečné bezpečnostní prvky, jako např. plošná světlená závora do dveří.</i>  <i>Nabídka je připravena.</i>  <i>Výbor se rozhodl zahájit poptávkové řízení na správu výtahů. Osloveny budou fy OTIS, Schindler, Kone, Výtahy Praha, Výtahy Kladno</i>  <b>Správce poptá u uvedených firem servis výtahů v rozsahu stávajících smlouvy.</b></p> <p><b>Návrh usnesení:</b>  <b>„Výbor schvaluje opravu fotoclon ve výtazích Werichova 33 dle cenové nabídky MP LIFTS s.r.o. č. 3002 000251.01 v ceně 13.651 Kč a opravu fotoclon ve výtazích Werichova 35 dle cenové nabídky MP LIFTS s.r.o. č. 3002 000250.01 v ceně 26.818 Kč.“</b></p> <p><b>Odůvodnění:</b>  Na výtazích Werichova 33 a Werichova 35 byla zjištěna závada v podobě nefunkční optické závory ve dveřích výtahů. Funguje jen mechanický spínač, takže pokud někdo při zavírání vstoupí do dveří výtahu, dveře se sice zastaví, ale až dotekem s nastupující osobou.</p> <p><b>Pro: Švehlík, Cejnek. Oprava byla schválena.</b></p>	Cejnek													
3.	<p><b>Havarijní opravy balkonů</b>  <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></p> <p><b>Revidován seznam balkonů k opravě, opravit 6 balkonů.</b></p>	Hodek													
<b>C) Ekonomické záležitosti</b>															
<b>No.</b>	<b>Subjekt</b>	<b>Zodpovídá</b>	<b>Termín</b>												
1.	<p><b>Aktuální stav pohledávek</b>  <u>Stav k 7. 9. 2023</u></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">a) vyúčtování za rok 2018 - nedoplatek:</td> <td style="text-align: right;">73 645 Kč (2 dlužníci)</td> </tr> <tr> <td>b) vyúčtování za rok 2019 - nedoplatek:</td> <td style="text-align: right;">117 388 Kč (3 dlužníci)</td> </tr> <tr> <td>c) vyúčtování za rok 2020 – nedoplatek:</td> <td style="text-align: right;">183 504 Kč (5 dlužníků)</td> </tr> <tr> <td>d) vyúčtování za rok 2021 – nedoplatek:</td> <td style="text-align: right;">191 393 Kč (4 dlužníci)</td> </tr> <tr> <td>e) vyúčtování za rok 2022 – nedoplatek:</td> <td style="text-align: right;">675 338 Kč (43 dlužníků)</td> </tr> <tr> <td>f) zálohy 2023:</td> <td style="text-align: right;">610 572 Kč (162 dlužníků)</td> </tr> </table> <p><i>Byl diskutován případ dominantního dlužníka SVJ, u kterého ani probíhající exekuční řízení nezajistilo SVJ úhradu pohledávek, které se navíc dále navyšují.</i>  <i>Další telefonická konzultace výboru s advokátem. Stávající řešení pro procesní obstrukce ze strany dlužníka (cca 700 tis.) nevede k výsledku. Diskutován alternativní postup.</i>  <b>Výbor požádal advokáta SVJ, aby na byt dlužníka uvalil zástavní právo ve prospěch SVJ.</b>  <b>Úkol trvá.</b></p>	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)	Hodek	
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)														


## Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

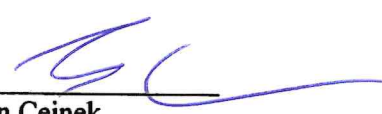
2.	<p><b>VŘ na ostrahu a správu domu</b>  <i>Výbor většinou rozhodnul, že pro maximální objektivitu a transparentnost bude konání VŘ svěřeno třetí straně. Na jednání výboru dorazila advokátka Mgr. Klára Zábrodská, se kterou výbor pověřil provedením výběrového řízení a diskutoval jeho podobu. Ta do týdne přislíbila zaslat návrh smlouvy na správu a výzvu uchazečům.</i>                  ...</p> <p><i>Prohlídka proběhla. Podklady AK zpracovala a předala p. Hodkovi. Ten všechny nabídky včetně příloh předá k prostudování ostatním členům výboru.</i></p> <p><i>Na jednání výboru bude pozvána správcovská firma, která předložila nejlevnější nabídku.</i></p> <p><i>VŘ na ostrahu odloženo do prověření poptávkového řízení KB2.</i></p> <p><i>Z poptávkového řízení KB2 vyplynulo, stávající poskytovatel služby ostrahy je z oslovených firem nejlevnější. VŘ proto nyní nebude zahájeno.</i></p>	Hodek	
3.	<p><b>Vodoměry</b>                  ...</p> <p><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></p> <p><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></p> <p><i>Techem potvrdil rozšiřitelnost systému, ale výbor žádá písemné potvrzení. Po jeho získání bude podepsána smlouva.</i></p>	Cejnek	
4.	<p><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></p> <p><i>PPM neoprávněně jednostranně navýšilo cenu fakturace. O přeplatek bude snížena příští platba.</i></p> <p><i>Původní faktury byly dobropisovány a nové s částkami dle smlouvy byly uhrazeny.</i></p> <p><i>Projednán dodatek smlouvy na úklid. Připomínky SVJ byly akceptovány a dodatek je připraven k podpisu.</i></p>	Hodek	
5.	<p><b>Prodloužení termínovaného vkladu</b>                  Schválení prodloužení termínovaného vkladu – hlasováno mimo zasedání výboru</p> <p><b>Návrh usnesení:</b>                  „Výbor schvaluje prodloužení termínovaného vkladu na vkladovém účtu 6209915399/0800 o další 3 měsíce s aktuální úrokovou sazbou banky. Výbor pověřuje Viléma Hodka oznámením tohoto rozhodnutí bance.“</p> <p><b>Odůvodnění:</b>                  SVJ má uloženy volné finanční prostředky na tříměsíčním revolvingovém termínovaném vkladu u České spořitelny a.s. Splatnost termínovaného vkladu je 26. září 2023. Vklad se automaticky obnoví vždy na 3 měsíce dle aktuální úrokové sazby. O usnesení bylo hlasováno mimo zasedání výboru SVJ.</p> <p><b>Pro: Švehlík, Cejnek. Termínovaný vklad bude prodloužen</b></p>	Hodek	
<b>D) Různé</b>			
<b>No.</b>	<b>Subjekt</b>	<b>Zodpovídá</b>	<b>Termín</b>



# Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

V Praze dne 6.11.2023

  
\_\_\_\_\_  
Marek Švehlík  
Předseda výboru

  
\_\_\_\_\_  
Milan Cejnek  
Člen výboru / zapisovatel