



Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

Předmět	Pravidelné jednání	Datum	4. 12. 2023
Místo	KBIII	Čas	18:30 – 21:00
Příští jednání	19. 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 6. listopadu 2023.“ Odůvodnění: Dle čl. 7 odst. 8 stanov se ze zasedání výboru pořizuje zápis. Pro: Švehlík, Cejnek, Hodek. Zápis byl schválen.		
2.	Schválení uzavření dodatku č. 3 ke Smlouvě o zabezpečení ostrahy Hlasováno per rollam - schváleno Návrh usnesení: „Výbor schvaluje uzavření dodatku č. 3 ke Smlouvě o zabezpečení ostrahy uzavřené dne 16. prosince 2013 s obchodní společností ARGUS, spol. s r.o., který zejména navyšuje cenu za poskytované služby na 144 Kč za hodinu bez DPH s účinností od září 2023.“ Odůvodnění: Obchodní společnost ARGUS, spol. s r.o. požádala s ohledem na navýšení minimální mzdy o navýšení ceny za poskytované služby z 138 Kč na 144 Kč. Shromáždění SVJ 26. června 2023 schválilo navýšení rozpočtu nákladů na zabezpečení ostrahy pro rok 2023. Stejně navýšení ceny za poskytované služby již schválil výbor KBII, se kterými zabezpečení ostrahy SVJ KBIII sdílí. Pro: Švehlík, Cejnek, Hodek. Schváleno	Hodek	
3.	Schválení provedení revize čidel CO v garážích Hlasováno per rollam - Pro: Švehlík, Cejnek, Hodek. Návrh usnesení: „Výbor schvaluje provedení periodické (roční) kalibrační kontroly systému detekce oxidu uhelnatého (CO) v garážích dle cenové kalkulace obchodní společnosti ASTEA, spol. s r.o. z 27. října 2023 v částce 26.830 Kč bez DPH.“ Odůvodnění: Kalibrační kontrolu systému detekce oxidu uhelnatého (CO) v garážích je třeba provádět každý rok. Kalkulovaná cena revize je stejná jako v roce 2022 s tím, že navíc obsahuje 7 ks repasí detektorů, jejichž potřeba byla navržena již v protokolu z 1.11.2022. Schválený rozpočet na rok 2023 a jeho aktuální čerpání umožňuje provedení revize.		



Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

4.	Schválení provedení revize požární vzduchotechniky a MaR v garážích Hlasováno per rollam - Pro: Švehlík, Cejnek, Hodek. Návrh usnesení: „Výbor schvaluje provedení periodické (roční) revize požární vzduchotechniky a MaR v garážích dle cenové kalkulace obchodní společnosti CLIMART spol. s r.o. ze dne 26. října 2023 v částce 92.500 Kč bez DPH.“ Odůvodnění: Revize požární vzduchotechniky a MaR v garážích je třeba provádět každý rok. Kalkulovaná cena revize je nižší než v roce 2022, a to vzhledem ke znalosti a hotové pasportizaci jednotlivých zařízení provedené v minulém roce. Schválený rozpočet na rok 2023 a jeho aktuální čerpání umožňuje poskytnutí odměn.		
6.	Oprava stupačky ve vestibulu J1 - vícepráce Návrh usnesení: „Výbor schvaluje provedení havarijní opravy stoupačky ve vchodě J1 dle upravené nabídky Petra Cířka ze dne 24. listopadu 2023 na částku 39.040 Kč.“ Odůvodnění: 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. Výbor dne 6. listopadu 2023 schválil opravu dle nabídky Petra Cířka ze dne 31. října 2023 na částku 28.150 Kč. Během provádění opravy bylo zjištěno, že průsak vody není z netěsnosti kolena kanalizace v SDK boxu, ale voda ztéká z horních pater po celém kanalizačním svodu. Následně byla provedena kontrola svodu na střeše, kde byla zjištěna závada netěsnosti kolem dvou vpustí kanalizace. Tato netěsnost bude opravena novou izolací kolem obou vpustí (plocha cca 4 m2). Dodavatel předložil upravenou cenovou nabídku, která činí 39.040 Kč. Schválený rozpočet na rok 2023 a jeho aktuální čerpání umožňuje provedení opravy. Pro: Švehlík, Cejnek, Hodek. Schváleno		
8.	Schválení diagnostiky požárního ventilátoru v garáži Návrh usnesení: „Výbor schvaluje provedení diagnostiky požárního ventilátoru v garáži dle cenové nabídky obchodní společnosti CLIMART s.r.o. ze dne 28. listopadu 2023 v částce 7.900 Kč bez DPH.“ Odůvodnění: Správce zjistil závadu požárního ventilátoru v garáži spočívající ve výrazné hlučnosti požárního ventilátoru v garáži u GS 310 v 1.PP. V návaznosti na výsledek diagnostiky bude následně doporučeno řešení odstranění závady. Bud' bude provedena repase a oprava příčiny hlučnosti, nebo výměna celého ventilátoru. Schválený rozpočet na rok 2023 a jeho aktuální čerpání umožňuje provedení diagnostiky. Pro: Švehlík, Cejnek, Hodek. Schváleno		

Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

9.	<p>Schválení opravy zvonků ve vchodě H2</p> <p>Návrh usnesení: „Výbor schvaluje provedení opravy zvonků ve chodě H2 dle cenové nabídky obchodní společnosti MAGTRADE, s.r.o. ze dne 13. června 2023 v částce 12.300 Kč bez DPH.“</p> <p>Odůvodnění: Správce zjistil závadu zvonků ve vchodě H2 spočívající v neustálém pískání při zapnutí domácího telefonu. Během servisního zásahu bylo zjištěno nestandardní propojené kabelů neodpovídající doporučení výrobce systému. Schválený rozpočet na rok 2023 a jeho aktuální čerpání umožňuje provedení opravy.</p> <p>Pro: Švehlík, Cejnek, Hodek. Schváleno</p>		
10.	<p>Schválení návrhu odměn pro pracovníky ostrahy</p> <p>Návrh usnesení: „Výbor schvaluje poskytnutí odměn pro pracovníky ostrahy v hrubé výši 21.000 Kč.“</p> <p>Odůvodnění: Pan Linhart navrhl dne 8. listopadu schválení odměn v hrubé výši 21.000 Kč sedmi pracovníkům ostrahy. Správce doporučil schválení navrhovaných odměn vzhledem k aktivní spolupráci pracovníků ostrahy při zajišťování chodu objektu a řešení vzniklých závad a havarijních situací. Naposledy byly pracovníkům ostrahy vyplaceny odměny v červnu 2023 v hrubé výši 15.000 Kč sedmi pracovníkům ostrahy. Schválený rozpočet na rok 2023 a jeho aktuální čerpání umožňuje poskytnutí odměn.</p> <p>Pro: Švehlík, Cejnek, Hodek. Schváleno</p>		
11.	<p>Výměna ventilů vodovodního a topného systému v garážích</p> <p><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></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	
13.	<p>Audit hospodaření</p> <p>Diskutován audit hospodaření SVJ.</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. <i>Byly osloveno dalších 10 firem.</i></p>	Hodek	
14.	<p>Nouzové osvětlení v garážích</p> <p><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></p> <p>Na základě zprávy z kontroly objednána výměna nouzového osvětlení v garážích. Úkol trvá.</p> <p>Hotovo, vyměněno 70 svítidel.</p>	Hodek	
15.	<p>Komunikace s členy SVJ</p> <p><i>Výbor pověřil p. Bejčka, abych projednal detaily možnosti zavedení komunikační platformy websvj.cz</i></p> <p>Úkol trvá.</p>	Cejnek	

Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

16.	<p>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> Zpracovává se první nabídka</p>	Správce	
B. Mimořádné události a bezpečnost			
No.	Subjekt	Zodpovídá	Termín
1.	<p>Výtahy <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> <i>Správce poptá u uvedených firem servis výtahů v rozsahu stávající smlouvy.</i> <i>Nabídky obdrženy.</i></p> <p>Správce potvrdil provedení oprav, které vyfakturovala MP-Lifts.</p> <p>V úterý proběhne jednání s MP-Lifts.</p>	Cejnek	
2.	<p>Schválení opravy časových relé</p> <p><i>Výbor dne 6.11.2023 přijal usnesení :</i> <i>„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.“</i></p> <p>Hotovo</p>	Hodek	
4.	<p>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></p> <p><i>Revidován seznam balkonů k opravě, opravit 6 balkonů.</i> <i>Opravy byly započaty, zbývá opravit dva balkóny.</i></p> <p>Výbor schvaluje úhradu víceprací provedených obchodní společností Jakeš construction s.r.o. v částce 8.050,- Kč bez DPH s tím, že tyto vícepráce budou přeúčtovány jednotlivým vlastníkům v rámci vyúčtování za rok 2023. Výbor schvaluje úhradu opravy schodiště v objektu L2 provedené obchodní společností Jakeš construction s.r.o. v částce 67.734,- Kč bez DPH."</p> <p>Odůvodnění:</p> <p>Obchodní společnost Jakeš construction s.r.o. provedla na základě Rámcové smlouvy na provedení stavebních prací, odborné údržby a oprav objektu ze dne 1. srpna 2022 opravy části balkonů (dle předávacích protokolů k jednotlivým bytům), které byly schváleny shromážděním SVJ KBIII dne 4. října 2021. V rámci těchto oprav bylo nutné realizovat vícepráce v časovém rozsahu 23 hodin, které jsou potvrzeny v předávacích protokolech k jednotlivým bytům, přičemž tyto vícepráce byly způsobeny uživateli jednotlivých bytů. Rovněž byla zjištěna závada na schodišti objektu L2 a podle sdělení odpovědného člena výboru V.Hodka, byla tato oprava řádně provedena.</p> <p>Pro: Švehlík, Cejnek, Hodek. Schváleno</p>	Hodek	



Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

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> Úkol trvá.	Hodek	
2.	VŘ na 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>Na jednání výboru bude pozvána správcovská firma, která předložila nejlevnější nabídku.</i> <i>Návštěva s vybranou správcovskou firmou proběhla.</i>	Hodek	
D) Různé			
No.	Subjekt	Zodpovídá	Termín

V Praze dne _____

Marek Švehlík
Předseda výboru

Milan Cejnek
Člen výboru / zapisovatel