



Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

Předmět	Pravidelné jednání	Datum	19. 12. 2023
Místo	KBIII	Čas	17:00 – 19:30
Příští jednání	8. 1. 2024 od 17:00	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
2.	Stanovisko výboru k emailu správce z 8. prosince 2023 Návrh usnesení: „Výbor se distancuje od zprávy správce rozeslané vlastníkům emailem dne 8. prosince 2023 z emailové adresy helpdesk@ppmas.cz. Výbor rovněž zásadně nesouhlasí s vyjádřeními správce, které jsou ve zprávě obsažené. Výbor odmítá tvrzení správce, že by SVJ mělo vůči správci jakékoliv dluhy po splatnosti. Správce jednostranně zvýšil částku fakturovanou za správu, aniž by takový postup připouštěla uzavřená smlouva. S ohledem na to výbor hradí odměnu za správu pouze ve výši uvedené ve smlouvě a bude tak postupovat, dokud nebude věc vyřešena smírně například dodatkem ke smlouvě. Výbor rovněž odmítá, že by vyhodnocení nabídek v rámci výběrového řízení na nového správce bylo zmatečné a zavádějící, když výběrovým řízením byla pověřena externí advokátní kancelář a všichni vlastníci mají možnost do předložených nabídek nahlížet. Výbor dále konstatuje, že v poslední době registruje opakovanou aktivitu správce směřující k odvolání stávajícího výboru a zabránění tak výměně stávajícího správce za nového správce, který předložil ve výběrovém řízení jednoznačně výhodnější nabídku.“ Pro: Švehlík, Cejnek, Hodek. Schváleno		
6.	Schválení opravy zrcadla ve výtahu I1 Návrh usnesení: „Výbor schvaluje provedení výměny zrcadla ve výtahu ve vchodě I1 dle nabídky obchodní společnosti MP LIFTS s.r.o. ze dne 27. listopadu 2023 v částce 7.960 Kč bez DPH.“ Odůvodnění: Vlastník nahlásil dne 31. října 2023 prasklé zrcadlo ve výtahu ve vchodu I1. Smluvní správce výtahů předložil cenovou nabídku na výměnu zrcadla. Schválený rozpočet na rok 2023 a jeho aktuální čerpání umožňuje provedení výměny zrcadla. Pro: Švehlík, Cejnek, Hodek. Schváleno		
12.	Návrh usnesení: „Výbor schvaluje provedení výměny 15 kusů nouzových světel v garážích a chodbičkách do garáží dle nabídky obchodní společnosti Uni Light Praha spol. s r.o. ze dne 11. prosince 2023 v částce 37.890 Kč bez DPH. Výbor pověřuje správce, aby zajistil uložení funkčních demontovaných nouzových světel v technické místnosti ve velké garáži.“ Odůvodnění: Správce provedl 8. prosince 2023 revizi nouzového osvětlení a zjistil dalších 15 nefunkčních nouzových světel, z toho 9 kusů v 2.PP garáže + chodbičkách a 6 kusů v 1.PP chodbičkách do garáže. Dodavatel již v minulosti prováděl výměnu nouzových světel v domě za stejných cenových podmínek. Schválený rozpočet na rok 2023 a jeho aktuální čerpání umožňuje provedení opravy. Pro: Švehlík, Cejnek, Hodek. Schváleno		

Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

13.	<p>Výměna ventilů vodovodního a topného systému v garážích <i>Obdrželi jsme dvě nabídky, třetí nabídka byla nekompletní a neprovoznatelná. 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	
14.	<p>Shromáždění SVJ</p> <p>Návrh usnesení: „Výbor schvaluje svolání shromáždění na 4. 3. 2024 s programem shromáždění schváleným na jednání výboru konaném dne 6. 11. 2023. Výbor ukládá správci rozeslání pozvánek v co nejkratším termínu s aktualizovanými přílohami.“</p> <p>Odůvodnění: Dle čl. 5 odst. 4 stanov shromáždění svolává výbor nejméně jedenkrát v kalendářním roce. Poslední shromáždění svolané na 11. prosince 2023 nebylo usnášení schopné.</p> <p>Pro: Švehlík, Cejnek, Hodek. Schváleno</p>	Hodek	
15.	<p>Stanovení měsíčních záloh na rok 2024</p> <p>Návrh usnesení: „Výbor stanovuje vyšší záloh na rok 2024 dle schváleného rozpočtu na rok 2023 navýšeného o 10 %. Výbor ukládá správci, aby rozeslal vlastníkům jednotek včas nové evidenční listy.“</p> <p>Odůvodnění: Podle § 1208 písm. c) občanského zákoníku do působnosti shromáždění patří mimo jiné schválení rozpočtu a celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období. Podle čl. 5 odst. 2 písm. (f) stanov do výlučné působnosti shromáždění patří mimo jiné rozhodování o výši příspěvku vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku, včetně pojištění, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky vybírány. Podle čl. 5 odst. 2 písm. (l) stanov dále do výlučné působnosti shromáždění patří mimo jiné rozhodování o podobě rozpočtu SVJ s tím, že pokud shromáždění neschválí nové znění rozpočtu, prodlužuje se splatnost rozpočtu předchozího. Jednotlivé rozpočtové položky se v tomto případě zvyšují či snižují o částku adekvátní procentnímu vyjádření míry inflace za uplynulý kalendářní rok vyhlášené oficiálními státními orgány České republiky. Výše příspěvků na správu a do fondu oprav hrazených jednotlivými vlastníky jednotek dle jednotlivých položek rozpočtu se řídí čl. 12 odst. 8 až 14 stanov SVJ. S ohledem na to, že shromáždění svolané na 11. prosince 2023 nebylo usnášení schopné, přistoupil výbor ke stanovení záloh dle čl. 5 odst. 2 písm. (l) stanov na základě schváleného rozpočtu na rok 2023 navýšeného o 10 %, přičemž průměrná roční míra inflace za rok 2022 byla 15,1 % a odhad míry inflace od ČNB na rok 2023 činí 12,1 %.</p> <p>Pro: Švehlík, Cejnek, Hodek. Schváleno</p>		
16.	<p>Audit hospodaření 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	

Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

17.	<p>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> Úkol trvá. Hotovo, vyměněno 70 svítidel.</p>	Hodek	
18.	<p>Komunikace s členy SVJ <i>Výbor pověřil p. Bejčka, abych projednal detaily možnosti zavedení komunikační platformy websvj.cz</i> Úkol trvá.</p>	Cejnek	
19.	<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 nejnnutnějších 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> 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> Nabídky obdrženy.</p> <p>Správce potvrdil provedení oprav, které vyfakturovala MP-Lifts.</p>	Cejnek	
C) Ekonomické záležitosti			
No.	Subjekt	Zodpovídá	Termín
1.	<p>Aktuální stav pohledávek <u>Stav k 6. 11. 2023</u></p> <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: 180 595 Kč (3 dlužníci) e) vyúčtování za rok 2022 – nedoplatek: 443 476 Kč (10 dlužníků) f) zálohy 2023: 673 858 Kč (87 dlužníků)</p> <p>...</p> <p><i>Výbor požádal advokáta SVJ, aby na byt dlužníka uvalil zástavní právo ve prospěch SVJ.</i> Úkol trvá.</p>	Hodek	



Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

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. Zástupce firmy pro nemoc nedorazil. Návštěva proběhne v náhradním termínu.</i>		
D) Různé			
No.	Subjekt	Zodpovídá	Termín

V Praze dne _____

Marek Švehlík
Předseda výboru

Milan Cejnek
Člen výboru / zapisovatel