

Zpráva o činnosti výboru SVJ Kaskády Barrandov III za část roku 2024
pro Shromáždění svolané na 2. prosince 2024
(dále jen „Zpráva“)

V Praze dne 7. října 2024

Obecně ke složení a činnosti výboru:

Výbor se v roce 2024 scházel v pravidelných intervalech 1x za měsíc. Zápisy z jednání výboru jsou dostupné zde <http://kbiii.cz/index.php/dokumenty-svj/zapisy-vyboru/>. Komunikace mezi členy výboru a správcem však byla prakticky nepřetržitá, a to telefonicky, e-mailem nebo osobně.

K hospodaření SVJ v roce 2024:

SVJ hospodaří v roce 2024 dle prozatímního rozpočtu, protože předchozí 3 shromáždění nebyly usnášeníschopné, který je dostupný vlastníkům v klientské zóně zde <https://intranet.ppmas.cz>. Aktuální čerpání rozpočtu tvoří Přílohu č. 3 Pozvánky z 7. října 2024 (dále jen „Pozvánka“).

V roce 2024 do schválení Pozvánky výborem došlo k čerpání fondu na havarijní opravy v rozsahu 245.196,61 Kč. Čerpání fondu oprav tvoří Přílohu č. 4 pozvánky na shromáždění.

Volné finanční prostředky SVJ jsou částečně uloženy na termínovaných vkladech SVJ.

Ke schválení Pozvánky výborem evidovalo SVJ následující pohledávky za vlastníky jednotek ke dni schválení Pozvánky: 2.622.337,26 Kč. Výbor vymáhá tyto pohledávky prostřednictvím externí advokátní kanceláře.

Volné finanční prostředky SVJ jsou uloženy na následujících termínovaných účtech:

- termínovaný účet č. 6209915399/0800, ke dni 7.10.2024 zůstatek 5.435.664,05 Kč;
- termínovaný účet č. 6374552309/0800, ke dni 7.10.2024 zůstatek 5.266.784,43 Kč;
- spořicí účet č. 107-204170247/0100, ke dni 7.10.2024 zůstatek 4.089.822,44 Kč.

K návrhu rozpočtu na rok 2025:

Výbor připravil návrh Rozpočtu na rok 2025 ve znění Přílohy č. 2 Pozvánky, který vychází z průběžného čerpání rozpočtu na rok 2024 a předpokládaného vývoje.

K výměně správce domu a pozemku:

Shromáždění ze dne 4. října 2021 schválilo a uložilo výboru provést výběrové řízení na nového správce domu. Výbor zorganizoval výběrové řízení na nového správce domu, jehož výsledek je zachycen ve zprávě o otevírání obálek ze dne 5. června 2023, která tvoří Přílohu č. 1 této Zprávy. Na základě toho výbor navrhuje jako nového správce obchodní společnost TOMMI-holding, spol. s r.o., IČO: 452 80 355, protože tato obchodní společnost předložila ve výběrovém řízení nejlepší cenovou nabídku (a to i lepší než stávající správce) a protože si není vědom žádných okolností, které by způsobilost této obchodní společnosti k činnosti správce domu jakkoliv zpochybňovaly.

K investicím do domu:

- (i) Výměna nefunkčních uzávěrů rozvodů SUV a TUV:
Byla zjištěna řada nefunkčních podstupačkových uzávěrů studené vody a teplé vody, což má za následek, že v případě havárie na rozvodu studené vody nebo teplé vody nejde uzávěr uzavřít a opravu realizovat. Nejprve je třeba opravit samotný nefunkční uzávěr a následně teprve vlastní opravu na rozvodu, což komplikuje jejich realizaci. Výbor oslovil 3 vybrané dodavatele s výzvou na předložení nefunkčních uzávěrů a obdržel od nich cenové nabídky, které se pohybují v rozsahu 2.650.000,- Kč – 2.900.000,- Kč. Výbor doporučuje opravu nefunkčních uzávěrů realizovat s tím, že oprava bude financována z fondu oprav.
- (ii) Opravy izolace domu okolo nebytové jednotky 901:
V návaznosti na předešlé projednávání a posouzení stavu a příčin vlhkosti domu okolo nebytové jednotky č. 901, vypracované ing. Červinkou, správce předložil 4 nabídky na opravu a 1 nabídku na zajištění inženýringu.
 - DMarka Logistika s.r.o. cena 783.537,-Kč
 - Stav-ing s.r.o. cena 676.614,-Kč
 - RZ Development s.r.o. cena 744.240,-Kč
 - Tree Point Solution s.r.o..... cena 916.991,-Kč (z celkové cena je odečtena injekce vnitř. zdiva 981.540,- Kč + 50% cedlejších nákl. 75.000,-Kč =818.742,-Kč + 12%DPH = 916.991,-Kč)
Rozsah prací pro 1. etapu je u všech nabídek stejný a v poslední nabídce od Tree Point je navíc případná další etapa - injekce vnitřního zdiva.
Vzhledem ke stavu vlhkosti v nebyt. prostoru č. 901 doporučuje správce výběr dodavatele pro první etapu a po její realizaci a kontrole následného stavu vlhkosti vnitřních stěn, bude zvážena další případný postup.
- (iii) Ostatní návrhy investic byly předloženy ke schválení předchozímu shromáždění, které je však nestihlo projednat.

K výběrovému řízení na audit:

Shromáždění ze dne 26. června 2023 obě účetní závěrky neschválilo a v dalším usnesení rozhodlo o provedení procesního, účetního a ekonomického auditu za posledních 5 let.

Výbor do dne schválení Pozvánky výborem vyzval následující dodavatele k předložení nabídky na provedení auditu:

EY

KPMG

Deloitte

PWC

BDO Audit s.r.o.

Ing. Jan Zdražil, MBA, LL.M., MSc.

SVJprávník.cz (Pikes Legal s.r.o.)

Proxy-Audit s.r.o.

Uvedený seznam vznikl ve spolupráci výboru s členy SVJ, kteří jsou v této věci aktivní. Protože žádný z oslovených dodavatelů nabídku do dne schválení Pozvánky výborem nepředložil, rozhodl výbor na svém zasedání o oslovení dalších 10 vybraných dodavatelů. Výbor uvítá návrhy členů SVJ na vhodné dodavatele, které by mohl s výzvou k předložení nabídky na provedení auditu oslovit.

Další činnosti výboru v roce 2024:

- výbor na základě výběrového řízení přistoupil ke změně dodavatele servisu výtahů – společnosti OTIS;
- výbor zajistil na základě provedeného výběrového řízení (viz usnesení shromáždění ze dne 26.6.2023) výměnu vodoměrů v domě od společnosti TECHEM. Celkové náklady na výměnu činily 981.277 Kč bez DPH, přičemž náklady budou uhrazeny z fondu oprav. Z důvodu neposkytnutí součinnosti nebyla výměna provedena v 10 jednotkách;
- výbor obdržel žalobu obchodní společnosti Prague Property Managament a.s., kterou se stávající správce domááhá zaplacení jednostranného navýšení odměny za správu domu ve výši 68.675,75 Kč s příslušenstvím. Spor je veden u Obvodního soudu v Paze 5 pod sp.zn. 26 C 319/2024. SVJ zastupuje v řízení právní zástupce;

Pro lepší komunikaci výboru s vlastníky je k dispozici e-mail: vybor@kbiii.cz. Na této e-mailové adrese uvítáme Vaše připomínky a nápady. Urgentní záležitosti však nadále prosím řešte skrze Helpdesk PPM či se správcem objektu: **Ing. Karel Silovský**, e-mail: eda@ppmas.cz
Helpdesk, Havarijní služba, tel.: 775 885 885 nonstop, helpdesk@ppmas.cz

Přílohy této zprávy:

Příloha č. 1 – Zpráva o otevírání obálek

Výbor SVJ KB III