

Zpráva o činnosti výboru a kontrolní komise

05/2016 – 03/2017

1. Výměna vodoměrů a kalorimetrů

V průběhu června 2016 došlo k dokončení výměny veškerých vodoměrů.

Shrnutí VŘ:

- Poptáno 8 firem, z poptaných firem dodaly nabídku všechny poptané firmy. Celkem proběhla 2 kola výběrového řízení.
- Vítězem výběrového řízení se stala firma Ing. Karel Průša - Ecoterm s celkovou cenou **626.054,- Kč** za kompletní dodávku a montáž – vodoměry nové Maddalena, kalorimetry repasované Integral MK Maxx. Výměna vodoměrů SV a TV 218.592,- Kč a výměna kalorimetrů 407.462 Kč. Dodávka a montáž byla provedena na základě objednávky.

Shromážděním odsouhlasena maximální celková výše nákladů pro čerpání z Fondu oprav pro výměnu vodoměrů a kalorimetrů ve výši **1,962.300,- Kč**

2. Výměna nefunkčních čidel za nová čidla

Probíhá postupná výměna stávajících poruchových pohybových infračervených čidel za kvalitnější radiová, u kterých se předpokládá delší životnost (prostory garáží a chodby v nadzemní části domu).

3. Oprava antény STA výpadek a oprava 06/2016 Během června došlo k výpadku některých kanálů signálu STA vlivem změny distribuce signálu z vysílače. Problém odstranila firma RTS Dakr přenastavením zesilovače v rozvodech STA.

4. Výběrové řízení na dodavatele elektrické energie – V rámci VŘ bylo poptáno 16 firem, z toho jsme dostali od 14. nabídky na odběr silové elektřiny. Meziroční pokles nákladů na silovou složku el. energie je 11% (předpokládaná roční úspora na silové složce el. energie cca 13 000 Kč).

5. Reklamace služeb Austis – z důvodu dlouhé doby plnění úkonů v rámci správy a dokonce i neplnění některých úkonů proběhlo s firmou Austis jednání a reklamování prací. Se správcem byla dojednaná z tohoto důvodu 2x sleva z fakturace. V současné době tedy dojíždí na dům a vyřizují záležitosti kolem domu 2 technici.

6. Dlužníci –1x soudní líčení s dlužníkem (03/2016 – soudní řízení z důvodu pochybení soudu odročeno na 05/2016), na základě rozhodnutí soudu splátková dohoda na úhradu dluhu doplacena v 09/2016. Dále, u dalšího dlužníka došlo k uzavření splátkové dohody s doložkou přímé vykonatelnosti, na základě které, byl pak exekučně vymáhán a vymožen dluh na zálohách, včetně úroků z prodlení. Dluh na zálohách k 31. 12. 2016 činil 75.636,54,-kč.

7. Oprava vzduchotechnického zařízení – v garážích došlo k opravě elektromotorů pro větrání garáží

8. Výměna 2 ks vzduchotechnických žaluzií v garážích – z důvodu zničení při pokusu o vloupání byly zajištěny a namontovány nové odolnější žaluzie.

9. Oprava vstupních dveří, výměny zámků – průběžné opravy z důvodu opotřebení, pokusu o vloupání apod.

10. **Oprava zvonků a domovních telefonů** – v sekci C se projevilo několik závad na systému domovních telefonů a zvonků. Kvůli opakovaným hlášením závad z různých bytů byl několikrát přivolán servisní technik, kvůli automatickému restartu však nebylo jednoduše možné identifikovat závadu. Nakonec byl vyměněn zdroj (trafo zvonků), dále pak došlo k identifikaci vadného domovního telefonu, který byl vyměněn na náklady majitele bytu. Po několika týdnech došlo opět k výpadku z důvodu vadného zdroje (trafo DT). K výměně zdroje došlo také v sekci B. Nyní je systém funkční.
11. **Přístupový a kamerový systém domu** – pro zjištění cenové představy pro přístupový systém domu byly poptány nezávisle 6 firem, z toho 4 vypracovaly cenové nabídky pro dodávku a montáž přístupového systému pro dům kontaktního či bezkontaktního. Cenová představa byla prezentována na Shromáždění v dubnu v roce 2016.

Na shromáždění v 04/2016 dostal výbor za úkol připravit jednotlivé varianty systému a připravit ještě v roce 2016 shromáždění ke zvolení varianty k implementaci.

V listopadu 2016 proběhlo shromáždění, na kterém byly představené varianty řešení přístupového a kamerového systému. Shromážděním byla odsouhlasena maximální celková výše nákladů pro čerpání z Fondu oprav pro čipový systém ve výši **802.082,- Kč**; 1x čip ke každému bytu v max. ceně **196,- Kč** a 1x dálkové ovládání ke každému park. stání v max. ceně **932,- Kč** a **291.214,- Kč** pro kamerový systém.

Průběh a vyhodnocení výběrového řízení na čipový a kamerový systém

- Bylo poptáno celkem 15 společností, výbor obdržel 5 nabídek. Celkem proběhla 2 kola výběrového řízení. Jeden z navrhovatelů byl vyřazen z důvodu nesplnění zadání a to ani po upozornění a vyjasnění. Výzvu k vyjasnění a revizi cenové nabídky s upřesňujícími informacemi a dotazy obdrželi všichni nabízející ve stejné podobě.
- Termín vyhodnocení pro možnost účasti vlastníků BJ byl stanoven na 21. 2. 2017 v 19:00 hod a zveřejněn dne 16. 2. 2017 na nástěnkách a webových stránkách Společenství vlastníků.

Poznámky k výběru:

Nabídka společnosti Torex-security byla po upozornění a vyjasnění podmínek z výběru vyřazena, i přes nejlevnější nabídku. Důvodem vyřazení bylo nesplnění požadavků v zadávací dokumentaci, zejména technických parametrů s ohledem na bezpečnost systému, nastavení a zálohování dat (nabízela nesrovnatelně nižší bezpečnostní třídu), ale i nesplnění obchodních podmínek, především garance a platební podmínky.

Nejlevnější nabídka odpovídající požadavkům v zadávací dokumentaci je od společnosti Fermax, splnila všechny technické podmínky a akceptovala i dodatečně požadované zádržné a ostatní obchodní podmínky.

Ostatní tři nabídky byly s vyšší cenou a v některých případech se odchylovaly od požadavků na technické řešení, záruku, nebo platební podmínky.

Kritéria výběru:

• Technické parametry

- doba funkčnosti systému při výpadku proudu
- záruční a pozáruční servis
- možnost ukládání a načítání dat z jednoho centra-místa
- možnost správy dat uživatelem SVJ bez nutnosti součinnosti zhotovitele

• Cena

- záruční a pozáruční servis
- platební podmínky

• Rizika, garance a reference

- záruční doba
- reference

Závěr:

Po technickém vyjasnění byla vybrána nejlevnější nabídka od společnosti **FERMAX s celkovou cenou 1 006 296 Kč včetně 15% DPH** za kompletní dodávku a montáž s celkovou délkou záruky systému 60 měsíců. Dodávka a montáž bude provedena na základě objednávky.

	Výše plnění schválená shromážděním	Předpokládané/ plánované čerpání z FO	Rozdíl předpokládaný náklad a plán
Čipový systém	802.082,- Kč	546.225,60 Kč	
Čip	46.452,- Kč	27.800,10 Kč	
Dálkové ovládání	216.224,- Kč	132.666,30 Kč	
Kamerový systém	291.214,- Kč	236.750,50 Kč	
Náklad celkem	1.355.972,- Kč	943.442,50 Kč	-412.539,50 Kč

Servisní smlouva systému se aktuálně řeší.

12. **Zásuvky v garážích** – v souladu s rozhodnutím shromáždění byly v 1. a 2. PP, každého bloku instalované elektrické zásuvky za cenu 17.158,- Kč
13. **Úprava vývozu odpadu** – výbor na základě podnětů vlastníků bytových jednotek a z důvodu rizika pokuty, kvůli nepořádku kolem domu, rozhodl o změně vývozu odpadu a to odebráním dvou kontejnerů u sekce „B“ a následně o navýšení počtu vývozu z 2x týdně na 3x týdně. Celkové ročně navýšení nákladů je 20.448,- Kč.
14. **Pojistné události** – v domě došlo k několika krádežím přímotopů, poškození dveří (vchody, suterén, sklepů) a protidešťových žaluzií – pokusy o vloupání.
15. **Štěnice** – v průběhu srpna došlo ve dvou bytových jednotkách ke zjištění přítomnosti štěnic. Odborným zásahem došlo k likvidaci štěnic a jejich další rozmnožování se nepotvrdilo ani po kontrole odbornou firmou v říjnu.
16. **Řešení opravy EPS** – aktuálně řešíme opravu EPS/UPS/MaR a VZT tak aby vše fungovalo dle platné legislativy. Systém nefunguje spolehlivě – vyvolává plané popluchy u hasičů. Servisní firma není schopná plnohodnotně zabezpečit opravu stávajícího systému. Nelze identifikovat závadu a to ani vlastním zhotovitelem tohoto systému, který navrhuje opravu výměnou komponent, ale negarantuje, že po opravě bude systému fungovat. Na základě této informace jsme poptali další firmu k prohlídce a nastavení systému. Obě firmy se shodli na tom, že je systém potřeba přepracovat a upravit tak aby vyhovoval platným předpisům. Aktuálně poptáváme CN na opravu systému.
17. **Úprava smluvní dokumentace**
18. **Jiné opravy** – požární ucpávky, poruchy osvětlení v suterénu, petice na úpravu protihlukové steny/vozovky na ul. Kbelská, úklid střechy, oprava svodu ze střechy sekce A