

Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

Dne 31.5.2010

Schůze zahájena v 18:00

Účast:

Příjmení a jméno		
Vavřina Zbyněk	Člen výboru	Přítomen
Hanousek Jan	Člen výboru	Přítomen
Bejček Jan	Člen výboru	Přítomen
Eva Hrdličková	Člen výboru	Přítomen

Hosté:

p. Doležal	Pracovník správce	Přítomen
JUDr. Tuvorová	Právní zástupce	

A) Bezpečnost

Popis	Komentář/úkol	odpovědný	Termín	Statut
1 Bezpečnostní agentura	<p>Výbor doporučuje vlastníkům, aby eventuální problémy směrem na strážní službu, pakliže nebudou ihned vyřešeny, dále uplatňovali u správce objektu (p. Doležal, 775 954 099, email dolezal@ppmas.cz), který je bude neprodleně tlumočit vedení agentury Probest.</p> <p>Po přezkoumání Zápisu z proškolení zaměstnanců strážní služby společnosti Probest výbor konstatuje, že nesouhlasí s bodem „Postup strážných při nálezů otevřených vnitřních garážových vrat“. Výbor inicializuje doškolení zaměstnanců s ohlašovací povinností strážných dle seznamů kontaktů na vlastníky/ na správce.</p> <p>Bezpečnostní agentura byla oslovena, na změně instrukcí se pracuje.</p> <p>Instrukce výkonu strážní služby byly změněny.</p>	p. Hrdličková	21.4.	splněno
2 Úřad na ochranu osobních údajů	Jednání s ÚOOÚ stále probíhají. Problematika vyplývající z posledního stanoviska ÚOOÚ byla předána specializované právní kanceláři k vypracování právního posudku a návrhu opatření.		trvá	

3	Pokusy o vykradení komor, pohyb podezřelých osob	Výbor důrazně doporučuje vlastníkům, kteří budou pozorovat pohyb podezřelých osob, eventuálně páchání protiprávního jednání, aby okamžitě kontaktovali strážní službu nebo přímo Policii ČR, nebo Městskou Policii.			
---	--	--	--	--	--

B) Technické záležitosti správy domu

Záležitost	Úkol	odpovědný	termín	status
1	Řád užívání garáží			trvá
	Dokumentace byla Ing. Jánošem dokončena a je konzultována s PČR. Změny a připomínky PČR a od ÚMČ Praha 5 jsou zapracovány do konečného znění PD. Projektant požádal o další posun termínu do 31.5. z důvodu průtahů při projednávání s Policií ČR. Dne 3.6. proběhne schůzka mezi zástupcem výboru a Ing. Jánošem.			
2	Zeleň			
	V dubnu až květnu proběhne obnova zeleně – popínavých rostlin. Práce byly dokončeny, leč mnoho rostlinek se již stalo obětí vandalismu.			
3	Dětská hřiště v atriích			
	Bude provedena pravidelná výměna písku v pískovištích firmou Štícha. Výbor pověřuje správce obstaráním nabídek na krycí plachty pískovišť. Plachty musí odpovídat všem bezpečnostním předpisům. Nabídky budou předány do 15.5. Správce provede další urgenci dodání plachet od dodavatele revizních služeb dětských hřišť p.Houžvičkové.	p. Doležal	10.5.	
4	Olej v garážích			
	Pro případ havárií v garážích, při kterých dojde k úniku oleje, bude pořízen a uskladněn vapex. Klíč od skladu bude u ostrahy. Vapex rozmístěn včetně informací na nástěnkách.	p. Doležal	20.5.	NOVÝ
5	Úklid společných prostor			
	Dnešního dne výbor projednal některé stížnosti na úklidové práce. Správce projedná okamžitou nápravu s tím, že si je vědom, že při opětovném vykazání nedostatečnosti úklidových prací budou kráceny platby za tuto činnost. Pro porovnání nákladů na úklid zpracuje správce do 11.6.2010 výkaz výměr uklízených společných prostor.	p.Doležal	10.6.	NOVÝ
6	Kontejner na odpad			
	Kontejner bude přistaven 10. – 11.6. v ulici Voskovcova.			

C) Ekonomické záležitosti správy domu

Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	Status
1 Stav pohledávek	<p>Správce byl předložen seznam dlužníků:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2005 – celkem nedoplatek 2 288,61 Kč, je právně vymáháno b) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2006 – celkem nedoplatek 11.398,63 Kč, je právně vymáháno c) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2007 – celkem nedoplatek 40.761,78 Kč d) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2008 – celkem nedoplatek 181.394,76 Kč <p>Pohledávky z vyúčtování 2009 před rozesláním vyúčtování vlastníkům: 1.732.087,24 Kč</p> <p>Dlužníci záloh 2010: Stav k 30.4.2010 celkem nedoplatek 327.728,16 Kč z toho nebytovky 42.584,00 Kč</p> <p>Stav k 31.5.2010 celkem nedoplatek 267.117,50 Kč z toho nebytovky 0,00 Kč</p> <p>Seznam dlužníků je zveřejněn na internetové stránce společenství v zaheslované sekci, ke které mají přístup pouze členové společenství.</p> <p>Objednat právní analýzu návrhu smlouvy s vymahačskou agenturou a dodat připomínkový návrh smlouvy.</p> <p>Proběhne další kolo jednání s vymahačskou agenturou o úpravách znění smlouvy.</p> <p>Dvakrát byly provedeny úpravy návrhu znění smlouvy, na něž nebylo doposud obdrženo vyjádření protistrany. Výbor hledá další možnosti v eventuální spolupráci přímo s některou z advokátních kanceláří.</p> <p>Probíhá výběrové řízení a upřesňování podmínek vzájemné spolupráce s právními kanceláři.</p> <p>Výbor určil pro další fungování právní kancelář JUDr. Tuvorové a advokátní kancelář Mgr.Jakovidise.</p>	p. Bejček	20.1.	splněno

2		<p>Dne 2.11.2009 proběhla schůzka členů výboru s předsedou představenstva PPM a.s. p. Kuchařem, na kterém bylo dohodnuto, že bude dán návrh na úpravu stávající smlouvy o správě objektu KBIII.</p> <p>Byly prodiskutovány některé služby poskytované našemu domu společností PPM a.s. s apelem na jejich zkvalitnění.</p> <p>Výbor zaujme stanovisko k návrhu na úpravu smlouvy se správcovskou společností do 28.2.2010 se zohledněním eventuálních připomínek ze Shromáždění vlastníků.</p> <p>Výbor sestavil první znění úpravy smlouvy mezi SVJ a PPM a.s., které bude s PPM a.s. dále projednáno.</p> <p>Návrh smlouvy je dále dopracováván.</p>			
3	Bankovní služby	<p>Oslovit banky s poptávkou po nabídce bankovních služeb pro SVJ a předložit nabídky výboru.</p> <p>Bylo dosaženo úspory u současného poskytovatele bankovních služeb – Komerční banky.</p> <p>Je očekávána nabídka výhodného úročení na termínovaném vkladu.</p>	p. Hanousek	10.5.	splněno

Trvalé upozornění:

Neplatiči		<p>Dluhy za nezaplacené zálohy a z vyúčtování budou předávány advokátní kanceláři k vymáhání. Všichni vlastníci byli o novém postupu informováni prostřednictvím dopisu zasláného spolu s předpisem záloh na 2010.</p> <p>Výbor uvažuje o eventuální změně postupu – viz bod č. C1</p>			
-----------	--	--	--	--	--

D) Všeobecné

1	Stížnosti, žádosti	<p>Neschválená výstavba zastřešení balkónu v bytové jednotce č. 403</p> <p>Stanovisko AHK bylo doručeno 1.4.09 s tím, že je zásadně porušena protipožární norma. Výbor pověřuje správce k zaslání výzvy vlastníkovvi na urychlené odstranění konstrukce.</p> <p>K dané problematice obdržel správce stanovisko Mgr. Petra Jákla ze dne 27.5.2009 s odvolávkou na stanovisko Stavebního Úřadu – Ing. Vlačíha. Správce požádá Mgr. Petra Jákla o předložení stavebního povolení a příslušné dokumentace, tyto doklady nejsou správci ani výboru známy.</p> <p>Mgr. Jákl se doposud nevyjádřil. Pokud nebude zmiňovaná dokumentace Mgr. Jáklm předložena do náhradního termínu, t.j. do 15.10.,bez dalšího podá správce podnět k zahájení správního řízení.</p>	Doležal		Splněno
			Doležal		Splněno

	<p>Ve spolupráci s JUDr. Tuvorovou podat podnět k zahájení řízení. Správce již předal potřebné podklady k správnímu řízení.</p> <p>Na základě dopisu Mgr. Petra Jákla z 26.11.2009 bude vypracována odpověď k jednotlivým předloženým dokladům.</p> <p>Problematika požárního posouzení je projednávána se specialisty PO společnosti AHK-Architekti.</p>	p. Vavřina		trvá
2	<p>Zazdění výloh v nebytové jednotce č. 904</p> <p>Výbor pověřuje JUDr. Tuvorovou ve spolupráci se správcem k uplatnění náhrady cestou občansko-právní.</p> <p>Vzhledem k tomu, že na dopis PPM ze dne 2.6. 2009 příslušný správní úřad, t.j. OV ÚMČ Praha 5 vůbec nereaguje, předal správce veškeré podklady JUDr. Tuvorové k podání žaloby ke správnímu soudu.</p>			Trvá
3	<p>Nepovolené zásahy</p> <p>Vzhledem k několika akcím některých vlastníků v našem domě, které zasahují do fasády, respektive společných prostor a nebyly řádně projednány, zpracuje správce objektu jejich přehled k posouzení ve výboru SVJ.</p> <p>Výbor do příští schůze zaujme stanovisko k jednotlivým nepovoleným úpravám, nakolik poškozují společný majetek společenství.</p> <p>Vzhledem k neustále zasílaným žádostem vlastníků o dodatečné odsouhlasení úprav výbor zaujme stanovisko do 30.11.2009 a poté rozhodne o následných krocích.</p> <p>Vzhledem k velkému množství dodatečných žádostí o schválení úprav a nutnosti se každou z nich individuálně zabývat se termín posouvá do 15.5.2010.</p> <p>Byla dokončena sumarizace podkladů, na jejichž základě proběhne vyhodnocení do 30.6.2010.</p>			
4	<p>Výměna vodoměrů TUV</p> <p>V souladu s usnesením Shromáždění SVJ z 2009/12 pověřuje výbor správce k vyžádání návrhu SOD na uvedené práce.</p> <p>Výbor vyslechl informaci pana Lejska ze společnosti SOFTLink o jejich systému dálkového automatického odečtu vody a energií v jednotkách. Tato firma doplní nabídku SoD na výměnu měřičů TUV.</p> <p>Oslovení dodavatelé zaslali návrh smluv. Výbor návrhy prostuduje a rozhodne o dodavateli.</p> <p>Výbor vybral 2 dodavatele do úzkého finále. Do 15.6. padne finální rozhodnutí.</p>	p. Doležal Všichni	31.5.	NOVÝ

5	Změna dodavatele elektřiny	Výbor, na základě propočtů správce, posoudil rozpis výpočtu roční platby za dodávku elektřiny. Z 8 posuzovaných firem pověřuje výbor správce k projednání návrhu smlouvy o odběru elektřiny s firmou ČEZ Prodej s.r.o. a předložení návrhu smlouvy výboru ke schválení. Cílový termín změny dodavatele elektrické energie je 1.8.2010		trvá
6	Žádost p. Vlasákové	K žádosti paní Vlasákové bude vypracováno stanovisko do 10.6. dnů.		

E) Reklamacce a hlášení závad

1	Reklamacce	<p>Dne 20.10.2009 proběhla komisionální prohlídka fasádního pláště objektu KBIII za účasti zástupců FINEP, Průmstavu, správce objektu a zástupce výboru. Byl opětovně stanoven rozsah úpravy fasád. Harmonogram dodatečných prací bude upřesněn.</p> <p>Proběhla další jednání o technickém provedení úpravy fasád a prokázání správného řešení izolací odtokových hran balkónů. Za tímto účelem proběhne 9.12.2009 v 8:00 na dvou vytipovaných místech hloubková sondáž do skladby balkonových podlah.</p> <p>Na základě řízení z 9.12.2009 bude pokračováno v opravách balkónů na jaře roku 2010 za příznivých klimatických podmínek.</p> <p>Vzhledem k příznivým klimatickým podmínkám požádá správce Finep/ Průmstav o pokračování prací na odstranění reklamačních závad.</p> <p>Práce pokračují, ale v nedostatečném tempu a frekvenci. Správce napíše písemnou urgenci na Finep a Průmstav.</p> <p>Prozatím bez odezvy, v urgencích bude pokračováno.</p>	p. Doležal	15.5.	NOVÝ
---	------------	--	------------	-------	------

F) Vytvoření internetových stránek společenství vlastníků KBIII

Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status
1 Internet	Stránky Společenství KBIII: www.kbiii.cz			

G) Příští schůze Výboru

19.7.2010 v 18:00

Schůze ukončena ve 22:00 hodin

Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	
Eva Hrdličková	