

Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

Dne 14.2.2011

Schůze zahájena v 18:00

Účast:

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

Hosté:

p. Doležal	Pracovník správce	
p. Tuček	Probest Company s.r.o.	
p. Bukovanský	Probest Company s.r.o.	

SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ BYTOVÝCH JEDNOTEK

Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status
	Výbor uložil správci ověřit možnost uspořádání nového Shromáždění v termínech 28. – 30.3.2011 Schůze výboru k přípravě podkladů pro Shromáždění se uskuteční v rámci příští pravidelné schůze výboru.			

A) Bezpečnost

Popis	Komentář/úkol	odpovědný	Termín	Statut
1 Bezpečnostní agentura	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.			
2 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.			

3 Pravidelná schůzka s vedením ostrahy	<p>Zástupce Probest Company s.r.o. bude pozván na příští schůzi výboru společně se zástupci KBII k připomínkám k výkonu strážní služby.</p> <p>Při průběžných kontrolách bylo zjištěno nevhodné chování některých strážných a laxní výkon pochůzkové činnosti. O těchto faktech bude emailem informován vedoucí ostrahy.</p> <p>Na společné schůzce vedení agentury Probest, zástupců výboru KBII a členů KBIII byly řešeny připomínky k výkonu strážní služby.</p> <p>Probest zašle do konce února upravený koncept směrnic pro výkon strážní služby, strážní budou opatřeni jmenovkami, budou proškoleni z jednání s lidmi.</p>	p. Doležal		
--	---	------------	--	--

B) Technické záležitosti správy domu

Záležitost	Úkol	odpovědný	termín	status
1 Řád užívání garáží	<p>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.</p> <p>Vzhledem k tomu, že nebylo možno dosáhnout s Policí ČR ani MP dohody o jejich vstupování do našich garáží a řešení případných přestupků, bude garážový řád dokončen v 1Q 2011 pouze ve smyslu zabezpečení soukromého pozemku.</p>			trvá
2 Úklid společných prostor	<p>Stav úklidových prací je nadále monitorován, problémy jsou komunikovány správci.</p> <p>K dnešnímu datu nejsou uvedené žádné stížnosti ani úroveň úklidových prací.</p>	p.Hrdličková	průběžně	
3 Kontejner na odpad	<p>Příští přistavení velkokapacitního kontejneru pro KBII a KBIII bude v termínu 7.-8.1.2011</p> <p>Další kontejner bude přistaven na přelomu března a dubna, datum bude upřesněno po odsouhlasení s KBII.</p>			splněno
5 Požární ochrana	<p>Výbor projednal nabídku firem HZV Servis, FASS s.r.o. a PO Servis s.r.o. na komplexní zabezpečení servisu PO na celý objekt.</p> <p>Problém získání potřebné projektové dokumentace PO bude řešen s AHK Architekti s.r.o. a FINEP a.s.</p> <p>Po rozboru předběžných nabídek stanovil výbor konečný termín 7.1.2011 pro předložení komplexních finálních nabídek.</p> <p>Do finále výběrového řízení postoupily společnosti HZV servis s.r.o. a Servis Požární Ochrany – Slavomír Kofroň.</p>			

		Nabídky budou zpracovány správcem do plně srovnatelné tabulky. Současně budou předloženy návrhy smluv. Vše doručeno členům výboru do emailu.	p. Doležal	31.1.	Splněno
		Výbor rozhodl o uzavření smlouvy s firmou Servis Požární Ochrany – Slavomír Kofroň. Správce vyzve firmu k předání finálního znění smlouvy ve smyslu schválené nabídky.	p. Doležal	18.2.	NOVÝ
6	Koše na psí exkrementy	Výbor rozhodl o převzetí smlouvy o vývozu košů na psí exkrementy a doplňování sáčků z PPM a.s. přímo na SVJ. Smlouva přechází za stejných podmínek. Smlouva bude po kontrole podepsána za SVJ do 31.1. Smlouva podepsána			splněno
7	Uzavírání vchodových dveří	Výbor pověřuje správce prověřením možnosti instalovat magnety na vchodové dveře pro lepší uzavírání dveří.			

C) Ekonomické záležitosti správy domu

Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	Status
1 Stav pohledávek	<p>Správcem 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 27.170,29 Kč d) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2008 – celkem nedoplatek 76.549,90 Kč e) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2009 – celkem nedoplatek 166.706,63 Kč <p>Dlužníci záloh 2010: Stav k 31.12.2010 celkem nedoplatek 360.755,28 Kč z toho nebytovky 72.696,08 Kč</p> <p>Dlužníci záloh 2011: Stav k 31.1.2011 celkem nedoplatek 99.906,00 Kč z toho nebytovky 10.646,00 Kč</p> <p>Seznam dlužníků je zveřejněn na internetové stránce společenství v zaheslované sekci, ke které mají přístup pouze</p>			

	<p>členové společenství.</p> <p>Smlouva s advokátní kanceláří Mgr. Jakovidise byla podepsána.</p> <p>25.11.2010 byla AK Mgr. Jakovidise odeslána první sada upomínek. Další budou následovat v krátké době.</p> <p>Byly podány první žaloby ve spolupráci s AK Jakovidis.</p> <p>Výbor výbor rozhodl o odebrání agendy od JUDr. Tuvorové. Napsat žádost o předání agendy.</p>	Bejček	18.2.	NOVÝ
	<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 mezi PPM a.s. a SVJ je dále dopracováván v jednotlivých kapitolách.</p>			
	<p>Provést výběrové řízení na komplexní zajištění právních služeb pro SVJ.</p> <p>Výbor zhodnotil předložené nabídky, finální rozhodnutí učiní na příští schůzi v plném složení.</p>	Hrdličková Bejček		

D) Všeobecné

1	<p>Stížnosti, žádosti</p> <p>Neschválená výstavba zastřešení balkónu v bytové jednotce č. 403</p> <p>Problematika požárního posouzení je projednávána se specialisty PO společnosti AHK-Architekti.</p> <p>Ve spolupráci s AHK – Architekti (s požárními specialisty) bude rozporováno stanovisko specialisty PO dodané Mgr. Petrem Jáklem.</p>			trvá
---	--	--	--	------

2	Zazdění výloh v nebytové jednotce č. 904	<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	Nepovolené zásahy	<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>Bylo dokončeno stanovisko k jednotlivým úpravám a budou rozeslány dopisy jak schvalovací, tak s žádostí o odstranění nepovolených zásahů.</p>			trvá
4	Výměna vodoměrů TUV	<p>Výbor rozhodl o dodavateli výměny měřičů TUV od EGÚ Praha a.s. s tím, že měřiče budou vyměněny společně s odečtem spotřeby vody .</p> <p>Termíny budou upřesněny s dodatečným předstihem min 14 dnů. Termíny byly sděleny vlastníkům spolu s instrukcemi.</p> <p>První fáze akce dokončena, zbývá domontovat 84 vodoměrů z důvodů nezpřístupnění bytu nebo z důvodu nutnosti větších stavebních zásahů (35 případů). Výměny chybějících vodoměrů budou pokračovat.</p> <p>EGÚ pokračuje ve výměnách, doposud 21 bytových jednotek odmítlo výměnu realizovat, 30 bytových jednotek nebylo zpřístupněno. Tímto se vlastníci dopouští jednání v rozporu s právními předpisy, tomto smyslu budou tito vlastníci správcem informováni zvláštními dopisy.</p>	p. Doležal		
5	Žádost p. Petrákové, manželů Rybových a p. Pavlíčkové	<p>Na žádost p. Petrákové správce provede návrh způsobu oprav spárování balkónu. Správce provedl rekognoskaci spolu se dvěma nezávislými firmami a na základě jejich doporučení předloží návrh.</p> <p>Bylo zahájeno jednání se společností MLK ohledně stanovení technologických postupů oprav.</p> <p>Byl přizván architekt AHK Architekti s.r.o. k návrhu řešení.</p>	p. Doležal		
6	Zatékání stropem	<p>V sousedících bytových jednotkách č 401 a 420 dochází nepravidelně k výronu vody podél elektroinstalace u stropních svítidel v ložnicích. Příčina doposud nejasná, řešení je hledáno společně s AHK Architekti, s Průmstavem.</p> <p>Výbor souhlasí s provedením sondy ve smyslu cenové nabídky ve výši 9500 Kč v případě vhodných podmínek k provedení.</p>			

		Správce je pověřen realizací.			
7	Žádost p. Francové	Výbor souhlasí s instalací sklopné zábrany na garážové stání k zabránění parkování cizích vozidel na stání. Správce vyzve letákem zájemce o instalaci zábran v garážích, aby se do stanoveného data přihlásili a instalace bude provedena jednotně na stáních zájemců. Současně s výzvou správce sdělí celkovou cenu.			
8	Žádost pana Andrese	Výbor souhlasí s výstavbou pergoly na předzahrádce bytové jednotky číslo 168.			
9		Výbor pověřuje Jana Bejčka k zastoupení výboru na kolaudaci nebytové jednotky č. 906 dne 15.2.2011			

E) Reklamace a hlášení závad

1	Reklamace	Dne 20.10.2009 proběhla komisionální prohlídka fasádního pláště objektu KBIII za účasti zástupců FINEP, Průmstavu, správce objektu a zástupce výboru. Práce pokračují, ale v nedostatečném tempu a frekvenci. Správce napíše písemnou urgenci na Finep a Průmstav. Prozatím bez odezvy, v urgencích bude pokračováno. Problematika je řešena s odpovědnými pracovníky FINEPu a.s.			
---	-----------	---	--	--	--

F) Vytvoření internetových stránek společenství vlastníků KBIII

Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status
1	Internet Stránky Společenství KBIII: www.kbiii.cz Výbor se usnesl na vytvoření emailové schránky výboru vybor@kbiii.cz			

G) Příští schůze Výboru

7.3.2011 v 18:00

Schůze ukončena ve 22:20 hodin

Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	
Eva Hrdličková	