

Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

Dne 7.3.2011

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	
p. Kofroň	Servis Požární Ochrany s.r.o.	

SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ BYTOVÝCH JEDNOTEK

Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status
	<p>Výbor uložil správci ověřit možnost uspořádání nového Shromáždění v termínech 28. – 30.3.2011</p> <p>Schůze výboru k přípravě podkladů pro Shromáždění se uskuteční v rámci příští pravidelné schůze výboru.</p> <p>Výbor posoudil všechny aspekty reálnosti svolání Shromáždění vlastníků v tomto roce. Vzhledem k tomu, že je neúčelné vynakládat prostředky společenství na 2 schůze v průběhu jednoho roku a vzhledem k tomu, že příští schůze musí být volební pro většinu členů výboru, se výbor rozhodl svolat Shromáždění vlastníků SVJ KBIII v termínu říjen – listopad 2011.</p>			

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	Zástupce Probest Company s.r.o. bude pozván na příští schůzi výboru společně se zástupci KBII k připomínkám k výkonu strážní služby. Při průběžných kontrolách bylo zjištěno nevhodné chování některých strážných a laxní výkon pochůzkové činnosti. O těchto faktech bude emailem informován vedoucí ostrahy. Probest zašle do konce února upravený koncept směrnic pro výkon strážní služby, strážní budou opatřeni jmenovkami, budou proškoleni z jednání s lidmi. Školení proběhlo, strážní jsou opatřeni jmenovkami. Směrnice zaslány, výbor je finálně odsouhlasí na svém příštím zasedání.	p. Doležal	

B) Technické záležitosti správy domu

	Záležitost	Úkol	odpovědný	termín	status
1	Řád užívání garáží	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. Vzhledem k tomu, že nebylo možno dosáhnout s Policií 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.			trvá
2	Úklid společných prostor	Stav úklidových prací je nadále monitorován, problémy jsou komunikovány správci. K dnešnímu datu nejsou uvedené žádné stížnosti na úroveň úklidových prací.	p.Hrdličková	průběžně	
3	Kontejner na odpad	Příští přistavení velkokapacitního kontejneru pro KBII a KBIII bude v termínu 7.-8.1.2011 Kontejner bude přistaven 1.-2.4. 2011			splněno
5	Požární ochrana	Výbor rozhodl o uzavření smlouvy s firmou Servis Požární Ochrany – Slavomír Kofroň. Správce vyzve firmu k předání finálního znění smlouvy ve smyslu schválené nabídky. S panem Kofroňem byl detailně probrán návrh smlouvy o	p. Doležal	18.2.	Splněno

	komplexní kontrole provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení ve společných prostorách KBIII. Doplněnou smlouvu zašle pan Kofroň ke konečnému odsouhlasení v tomto týdnu.			
6	Uzavírání vchodových dveří	Výbor pověřuje správce prověřením možnosti instalovat magnety na vchodové dveře pro lepší uzavírání dveří.	p. Doležal	trvá

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 2.552,98 Kč d) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2008 – celkem nedoplatek 76.549,90 Kč e) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2009 – celkem nedoplatek 164.198,36 Kč <p>Dlužníci záloh 2010: Stav k 31.12.2010 celkem nedoplatek 365.430,22 Kč z toho nebytovky 67.081,08 Kč</p> <p>Dlužníci záloh 2011: Stav k 31.1.2011 celkem nedoplatek 99.906,00 Kč z toho nebytovky 10.646,00 Kč Stav k 28.2.2011 celkem nedoplatek 230.447,32 Kč z toho nebytovky 21.292,00 Kč</p> <p>Seznam dlužníků je zveřejněn na internetové stránce společenství v zaheslované sekci, ke které mají přístup pouze členové společenství.</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.	splněno

		Návrh smlouvy mezi PPM a.s. a SVJ je dále dopracováván v jednotlivých kapitolách.		
		<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> <p>Výbor se rozhodl po posouzení nabídek upřednostnit koncentraci poskytovaných právních služeb s jednou právní kanceláří a na základě cenové nabídky bude uzavřena smlouva o právním zastupování s AK Mgr. Jakovidise.</p>	Hrdličková	

D) Všeobecné

1	Stížnosti, žádosti	<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	<p>Žádost p. Petrákové, manželů Rybových a p. Pavlíčkové</p> <p>Na žádost p. Petrákové správce provede návrh způsobu oprav spárování balkónu. Správce provedl rekonstrukci spolu se dvěma nezávislými firmami a na základě jejich doporučení předloží návrh. 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	<p>Zatékání stropem</p> <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. Výbor souhlasí s provedením sondy ve smyslu cenové nabídky ve výši 9500 Kč v případě vhodných podmínek k provedení. Správce je pověřen realizací.</p> <p>Před zásahem do konstrukce bude ještě přizván ke konzultaci odborník z fakulty stavební ČVUT.</p>			
7	<p>Žádost p. Francové</p> <p>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.</p> <p>Před poskytnutím nabídky je třeba potvrdit s AHK Architekti s.r.o., že složení podlahy v garážích instalaci umožňuje.</p>	p. Doležal	12.3.	NOVÝ
8	<p>Žádost pana Malechy</p> <p>Výbor souhlasí s umístěním markýz před okna bytové jednotky za předpokladu respektování podmínek instalace stanovených AKH Architekti s.r.o. Tyto budou předány spolu s odpovědí na žádost.</p>			
9	<p>Stížnost na rušení nočního klidu</p> <p>Na základě stížnosti na rušení nočního klidu ze strany pana Schottheho bude rušiteli zasláno upozornění ze strany správce.</p>			

E) Reklamace a hlášení závad

1	Reklamace	<p>Dne 20.10.2009 proběhla komisionální prohlídka fasádního pláště objektu KBIII za účasti zástupců FINEP, Průmstavu, správce objektu a zástupce výboru.</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>Problematika je řešena s odpovědnými pracovníky FINEPu a.s.</p>			
---	-----------	--	--	--	--

F) Vytvoření internetových stránek společenství vlastníků KBIII

Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status
1	Internet			
	<p>Stránky Společenství KBIII: www.kbiii.cz</p> <p>Výbor se usnesl na vytvoření emailové schránky výboru vybor@kbiii.cz</p> <p>Emailová schránka výboru je založena pro sdělování názorů a podnětů.</p> <p>V žádném případě neslouží jako podatelna, ve věcech úředních (žádosti apod.) je třeba nadále postupovat prostřednictvím správce.</p>			

G) Příští schůze Výboru

11.4.2011 v 18:00

Schůze ukončena ve 23:30 hodin

Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	
Eva Hrdličková	