

Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

Dne 11.4.2011

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. Vondrušová	Pracovník správce	

UPOZORNĚNÍ VLASTNÍKŮM

Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status
	Od 1.5. 2011 dojde ke změně osoby správce KBIII. Za odcházejícího pana Doležala tuto funkci opět přebírá pí. Vondrušová, tel 775 954 095, email vondrusova@ppmas.cz nebo barrandov@ppmas.cz Úřední hodiny: Po 9:00 – 19:00 St 9:00 – 16:00 Čt 13:00 – 16:00			

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. Vondrušová, 775 954 095, email barrandov@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	Proškolení pracovníků agentury o jednání s lidmi proběhlo, strážní jsou opatřeni jmenovkami. Směrnice zaslány, výbor je finálně odsouhlasí na svém příštím zasedání. Výbor projednal a odsouhlasil finální návrh směrnic za KBIII, pro konečnou verzi k podpisu je nezbytný souhlas KBII (z důvodu sdílení ochranky).	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 Policí ČR ani MP dohody o jejich vstupování do našich garáží a řešení případných přestupků, bude garážový řád dokončen v 2Q 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. Správce provede obhlídku společných prostor, kde by bylo nezbytné provést výmalbu, eventuálně úpravu dlažeb.	p.Hrdličková	průběžně	
3	Kontejner na odpad	Kontejner bude přistaven v červnu, termín bude upřesněn.			
4	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 komplexní kontrole provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení ve společných prostorech KBIII. Doplněnou smlouvu zašle pan Kofroň ke konečnému odsouhlasení v tomto týdnu. Smlouva byla podepsána.	p. Doležal	18.2.	Splněno

5	Uzavírání vchodových dveří	Výbor pověřuje správce prověřením možnosti instalovat magnety na vchodové dveře pro lepší uzavírání dveří.	p. Doležal		trvá
6	Instalace zábran na garážová stání	Na základě podnětu z řad vlastníků výbor schválil možnost instalaci sklopných zábran na garážová stání. Správce provedl výběr dodavatele. Vlastníci budou informováni prostřednictvím vývěsek o možnostech instalace (cena 699,- zábrana + 360,- Kč instalace) a budou vyzváni k nahlášení zájmu o instalaci správci. Toto řešení, které je nutno technicky respektovat, je odsouhlaseno generálním projektantem - AHK Architekti s.r.o.	p. Doležal	16.4.	NOVÝ

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 2006 – celkem nedoplatek 11.398,63 Kč, je právně vymáháno b) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2007 – celkem nedoplatek 2.552,98 Kč c) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2008 – celkem nedoplatek 76.549,90 Kč d) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2009 – celkem nedoplatek 163.336,69 Kč <p>Dlužníci záloh 2010: Stav k 31.12.2010 celkem nedoplatek 358.576,33 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 Stav k 31.3.2011 celkem nedoplatek 328.737,52 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>			

	Byly podány první žaloby ve spolupráci s AK Jakovidis. Výbor výbor rozhodl o odebrání agendy od JUDr. Tuvorové.			
	Návrh smlouvy mezi PPM a.s. a SVJ je dále dopracováván v jednotlivých kapitolách.			
	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. Na základě nabídky AK je připravována smlouva.	Hrdličková		

D) Všeobecné

1	Stížnosti, žádosti	Neschválená výstavba zastřešení balkónu v bytové jednotce č. 403 Problematika požárního posouzení je projednávána se specialisty PO společnosti AHK-Architekti. Ve spolupráci s AHK – Architekti (s požárními specialisty) bude rozporováno stanovisko specialisty PO dodané Mgr. Petrem Jáklem.			trvá
2	Zazdění výloh v nebytové jednotce č. 904	Výbor pověřuje JUDr. Tuvorovou ve spolupráci se správcem k uplatnění náhrady cestou občansko-právní. 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.			Trvá
3	Nepovolené zásahy	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. Bylo dokončeno stanovisko k jednotlivým úpravám a budou rozeslány dopisy jak schvalovací, tak s žádostí o odstranění nepovolených zásahů.			trvá
4	Výměna vodoměrů TUV	Výbor rozhodl o dodavateli výměny měřičů TUV od EGÚ Praha a.s. s tím, že měřiče budou vyměněny společně s odečtem spotřeby vody . Termíny budou upřesněny s dodatečným předstihem min 14 dnů. Termíny byly sděleny vlastníkům spolu s instrukcemi. První fáze akce dokončena, zbývá domontovat 84 vodoměrů z důvodů nezpřístupnění bytu nebo z důvodu nutnosti větších			

	<p>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 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>Obdrženo vyjádření AHK Architekti, společnost MLK připravuje na jeho základě návrh 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.</p> <p>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> <p>I přes konzultaci s odborníkem z FS ČVUT bylo nutno provést sondu. Její výsledky jsou nadále vyhodnocovány, protože ani provedení sondy nepřineslo jednoznačnou odpověď.</p> <p>Bude provedena zátopová zkouška vpustě svodu dešťové vody.</p>			
7	<p>Žádost p. Bejčkové</p> <p>Výbor posoudil žádost o umístění dětské trampolíny do jednoho z átrií. Výbor rozhodl toto téma přednést na Shromáždění.</p>			
8	<p>Umístění poutačů realitních kanceláří</p> <p>Protože je umístění reklamních poutačů realitních kanceláří na prodej a pronájem bytů na společných částech domu rozporována některými vlastníky, bude právní kanceláří zadáno vypracovat návrh postupu proti tomuto jevu.</p>	Bejček	16.4.	NOVÝ

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

16.5.2011 v 18:00

Schůze ukončena ve 21:50 hodin

Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	
Eva Hrdličková	