

Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

Dne 16.5.2011

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. Vondrušová | Pracovník správce | |
| | | |
| | | |

UPOZORNĚNÍ VLASTNÍKŮM

| Záležitost | Komentář/ úkol | odpovědný | termín | status |
|------------|---|-----------|--------|--------|
| | <p>Od 1.5. 2011 došlo 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</p> <p>Úřední hodiny: Po 9:00 – 19:00 St 9:00 – 16:00 Čt 13:00 – 16:00</p> <p>Rovněž od 16.5.2011 došlo ke změně adresy kanceláře správce. Nově je umístěna ve 3. Patře domu Voskovcova 1075/51 (vchod vedle), zvoňte u vchodových dveří.</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. Vondrušová, 775 954 095, email barrandov@ppmas.cz), který je bude neprodleně tlumočit | | | |

| | | | | |
|---|---|--|--|--|
| | vedení agentury Probest. Vzhledem k tomu, že bezpečnostní agentura nemusí mít k dispozici klíče od úklidových komor pro výkon své činnosti, budou jí tyto správcem odebrány a umístěny do zapečetěných obálek na strážnici. | | | |
| 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 Výbor projednal a odsouhlasil finální návrh směrnic za KBIII, pro konečnou verzi k podpisu je nezbytný souhlas KBII (z důvodu sdílení ochranky). Finální znění směrnic bylo podepsáno zástupci KBIII i KBII a vstoupilo v platnost. | | | |

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 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. Výbor rozhodl o vymalování stěn ve vchodových prostorech – pouze poškozené části. | p.Hrdličková | průběžně | |
| 3 | Vnější dlažby | Správce provede obhlídku vnějších dlažeb v majetku SVJ . chodníky a atria a navrhne nutné opravy. | p. Vondrušová | | |
| 4 | Kontejner na odpad | Kontejner bude přistaven v červnu, termín bude upřesněn. | | | |

| | | | | | |
|---|------------------------------------|--|------------|--|------|
| 5 | Uzavírání vchodových dveří | Výbor pověřuje správce prověřením možnosti instalovat magnety na vchodové dveře pro lepší uzavírání dveří. Toto řešení bylo shledáno technicky nedokonalým. | 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. Správce spojí zájemce s dodavatelskou firmou. | | | |

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 2006 – celkem nedoplatek 11.398,63 Kč, b) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2007 – celkem nedoplatek 32.276,25 Kč c) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2008 – celkem nedoplatek 70.269,87 Kč d) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2009 – celkem nedoplatek 163.366,69 Kč <p>Dlužníci záloh 2010: Stav k 31.12.2010 celkem nedoplatek 344.061,33 Kč z toho nebytovky 67.081,08 Kč</p> <p>Dlužníci záloh 2011: 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 Stav k 30.4.2011 celkem nedoplatek 293.616,02 Kč z toho nebytovky 21.292,00 Kč</p> <p>Seznam dlužníků je zveřejněn na internetové stránce</p> | | | |

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | <p>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.</p> | | | |
| | <p>Výbor se seznámil s dopisem od Kooperativy – Pojišťovny a.s. o pojistném plnění v záležitosti ucpaného odpadového potrubí. Dopis bude projednán s pojišťovacím makléřem Medito a.s.</p> | | | |

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).</p> <p>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>Předložit analýzu nezrealizovaných výměn včetně infomací k jednotlivým případům, co brání v dokončení.</p> | | | |
| 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. Vondrušová | | |
| 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. Bude provedena zátopová zkouška vpustě svodu dešťové vody.</p> <p>Na základě posudku odborníka z FS ČVUT je znám rozsah nutných prací, který byl zadán vybraným dodavatelům s výzvou k účasti ve výběrovém řízení. Realizace stavebních prací je předpokládána do konce května 2011.</p> | | | |
| 8 | <p>Umístění poutačů realitních kanceláří</p> <p>Protože je umístování 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 | 18.5. | trvá |

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. Problematika je řešena s odpovědnými pracovníky FINEPu a.s.</p> <p>12.5. proběhlo jednání s Ing. Rejchrtem – členem představenstva Finep a Ing. Čuřínovou (reklamační oddělení). V 21. Týdnu bude následovat další schůzka, na které FINEP navrhne řešení.</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. V žádném případě neslouží jako podatelna, ve věcech úředních (žádosti apod.) je třeba nadále postupovat prostřednictvím správce.</p> | | | |

G) Příští schůze Výboru

13.6.2011 v 18:00

Schůze ukončena ve 22:00 hodin

Souhlas se zápisem:

| | |
|----------------|--|
| Vavřina Zbyněk | |
| Hanousek Jan | |
| Bejček Jan | |
| Eva Hrdličková | |