Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

Dne 13.6.2011

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	

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. **Na základě technické zprávy specialisty PO Ing. Jana Krátošky není zamykání vchodů do objektu v rozporu s požárními předpisy, vchody budou uzamykány dle směrnic bezpečnostní agentury od 0:00 do 5:00 hod.**			

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**

Zapsal: Jan Bejček

2	Úklid společných prostor	Stav úklidových prací je nadále monitorován, problémy jsou komunikovány správci. **Výbor rozhodl o vymalování stěn ve vchodových prostorách – pouze poškozené části.** **Práce na malbách započaly 13.6.**	p.Hrdličková	průběžně	
3	Vnější dlažby	**Správce provede obhlídku vnějších dlažeb v majetku SVJ chodníky a atria a navrhne nutné opravy.** **Opravy budou provedeny před vchody G1 a M1, správce předloží výboru cenové nabídky.**	p. Vondrušová		
4	Kontejner na odpad	**Kontejner bude přistaven 24.6. – 25.6.**			
5	Uzavírání vchodových dveří	Výbor pověřuje správce prověřením možnosti instalovat magnety na vchodové dveře pro lepší uzavírání dveří. **Toto řešení bylo shledáno technicky nedokonalým.** **Seřízení automatických zavíračů dveří bude projednáno s výrobcem zavíračů GEZE a jejich autorizovaným servisem.**			trvá
6	Instalace zábran na garážová stání	Na základě podnětu z řad vlastníků výbor schválil možnost instalací 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. **Dle odsouhlasených cen (cena 699,- zábrana + 360,- Kč instalace) bude instalace pro zájemce prováděna prostřednictvím pí. Vondrušové.**			

C) Ekonomické záležitosti správy domu

	Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	Status
1	Stav pohledávek	Správcem byl předložen seznam dlužníků: 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 –			

Zapsal: Jan Bejček

		celkem nedoplatek 163.366,69 Kč Celkový dluh z vyúčtování 2010 – ve splatnosti: 1.148.232,09,- Kč Dlužníci záloh 2011: 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 Stav k 31.5.2011 celkem nedoplatek 373,580,52 Kč z toho nebytovky 21.292,00 Kč Seznam dlužníků je zveřejněn na internetové stránce společenství v zaheslované sekci, ke které mají přístup pouze členové společenství. Byly podány první žaloby ve spolupráci s AK Jakovidis. Výbor výbor rozhodl o odebrání agendy od JUDr. Tuvorové.			
2		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. **Jednání proběhlo 25.5.2011 s ředitelem Medito CZ a.s. Ing Vorlem s tím, že byl vysloven zásadní nesouhlas s kvalitou zastupování SVJ tímto pojišťovacím makléřem. Další jednání včetně dopadů na Kooperativu a.s proběhne v tomto týdnu.**			

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

Zapsal: Jan Bejček

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 stavebních zásahů (35 případů). Výměny chybějících vodoměrů budou pokračovat. EGÚ pokračuje ve výměnách, doposud 23 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. **Správce předložil analýzu nerealizovaných výměn.** **K 19.5. zbývalo vyměnit 23 vodoměrů. Správce učiní poslední předžalobní výzvu vlastníkům, kteří výměnu neumožnili, neboť brání výkonu právních předpisů ČR.**			
5	Žádost p. Petrákové, manželů Rybových a p. Pavlíčkové	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. Bylo zahájeno jednání se společností MLK ohledně stanovení technologických postupů oprav. Byl přizván architekt AHK Architekti s.r.o. k návrhu řešení. **Obdrženo vyjádření AHK Architekti, společnost MLK**	p.		

Zapsal: Jan Bejček

		připravuje na jeho základě návrh řešení.	Vondrušová		
6	Zatékání stropem	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. Před zásahem do konstrukce bude ještě přizván ke konzultaci odborník z fakulty stavební ČVUT. 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. 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. **Ohledně provedení vlastní technologie proběhla 2 jednání, a to 6.6 a 8.6. s firmou Vremas Stavební s.r.o. Byl stanoven přesný postup prací, které byly k 13.6. zahájeny na terase u bytu číslo 501. Práce v závislosti na technologických postupech budou dokončeny cca do 25.6.**			
7	Umístění poutačů realitních kanceláří	Protože je umísťování reklamních poutačů realitních kanceláří na prodej a pronájem bytů na společných částech domu rozporována některými vlastníky, bude právní kanceláři zadáno vypracovat návrh postupu proti tomuto jevu. **Na základě předloženého právního rozboru bude zpracován návrh pro rozhodnutí Shromáždění SVJ na úpravu Stanov SVJ, která tuto problematiku rozhodnutím Shromážděné upraví.**	Bejček	18.5.	trvá
8	Povolení změn stavby	Výbor vzal na vědomí Rozhodnutí ÚMČ Praha 5, Odbor Stavební Úřad z 31.5 2011 ve věci povolení změn stavby před dokončením v nebytové jednotce 105/11. Výbor pověřuje správce, aby od stavebníka pro stavební archiv objektu vyžádal kopii základních stavebních výkresů a zprávy PO.			
9	Reklamní nápis u nebytové jednotky	Výbor dodatečně souhlasí s umístění reklamního nápisu na fasádě u nebytové jednotky č. 906 nestátního stomatologického zařízení Ing. Roseckého, za podmínky písemného závazku uvedení do původního stavu při ukončení činnosti, eventuálně finanční sankce při nesplnění této podmínky.			

10	Spojení garážových stání	Ve věci žádosti MUDr. Štěpity-Klauča o spojení garážových stání č. 25 a 26 rozhodl výbor na základě předloženého požárně bezpečnostního řešení kladně.			

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. 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. **3.6. proběhlo jednání s reklamačním technikem FINEPU a.s p. Šulistou, který projednává s Průmstavem a.s. zajištění prací na úpravě barevných ploch opravované fasády. Další jednání proběhne 15.6. u správce objektu, je očekáváno stanovení provedení prací.**			

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** **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.**			

G) Příští schůze Výboru

25.7.2011 v 18:00

Zapsal: Jan Bejček

Schůze ukončena ve 21:00 hodin

Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	
Eva Hrdličková	

Zapsal: Jan Bejček