

Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

Dne 15.8.2011

Schůze zahájena v 18:00 hod.

Účast:

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

Hosté:

p. Vondrušová	Pracovník správce	

A) Bezpečnost

Popis	Komentář/úkol	odpovědný	Termín	Statut
1 Bezpečnostní agentura	<p>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.</p> <p>Na základě technické zprávy specialisty PO Ing. Jana Krátošky není zamykání vchodů do objektu v rozporu s požárními předpisy, vchody budou uzamykány dle směrnice bezpečnostní agentury od 0:00 do 5:00 hod.</p>			

B) Technické záležitosti správy domu

Záležitost	Úkol	odpovědný	termín	status
1 Řád užívání garáží	Bude v konečném znění připraven na Shromáždění vlastníků ke schválení.			trvá

2	Úklid společných prostor	<p>Stav úklidových prací je nadále monitorován, problémy jsou komunikovány správci.</p> <p>Výbor rozhodl o vymalování stěn ve vchodových prostorách – pouze poškozené části.</p> <p>Práce na malbách započaly 13.6. 2011. Práce ukončeny k 24.6.2011.</p>	p.Hrdličková	průběžně	splněno
3	Vnější dlažby	<p>Správce provede obhlídku vnějších dlažeb v majetku SVJ chodníky a atria a navrhne nutné opravy.</p> <p>Opravy budou provedeny před vchody G1 a M1, správce předloží výboru cenové nabídky.</p>	p. Vondrušová		splněno
4	Kontejner na odpad	Kontejner bude přistaven 30.9.- 1.10. 2011.			
5	Uzavírání vchodových dveří	Seřízení automatických zavíračů dveří bude projednáno s výrobcem zavíračů GEZE a jejich autorizovaným servisem. Seřízení vchodových dveří bylo provedeno odbornou firmou Lanos.	p. Vondrušová		splněno
6	Požární ochrana objektu	Na základě provedené PO revize požárních vrat byla odsouhlasena nabízená cena na jejich opravu v celkové výši 39 000,- Kč.			

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 2007 celkem nedoplatek 2.552,98 Kč b) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2008 celkem nedoplatek 69.420,50 Kč c) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2009 celkem nedoplatek 163.366,69 Kč <p>Celkový dluh z vyúčtování 2010 – splatný k 15.6.2011: 460 096,89 Kč</p>			

	<p>Dlužníci záloh 2011:</p> <p>Stav k 31.5.2011</p> <p>celkem nedoplatek 373,580,52 Kč</p> <p>z toho nebytovky 21.292,00 Kč</p> <p>Stav k 30.6.2011</p> <p>celkem nedoplatek 440.874,19 Kč</p> <p>z toho nebytovky 21.292,00 Kč</p> <p>Stav k 31.7.2011</p> <p>celkem nedoplatek 502.894,03 Kč</p> <p>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 rozhodl o odebrání agendy od JUDr. Tuvorové. Veškeré podklady od JUDr. Tuvorové byly předány ke kompletaci paní Burešové, pracovníku správce objektu PPM a.s.</p>			
2	<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> <p>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.</p> <p>Jednání s Kooperativou a.s. proběhla dle plánu a došlo k podpisu dodatku č. 3 u pojistné smlouvy č. 7720305970.</p>	p. Hrdličková		
3	<p>Komerční banka a.s.</p> <p>Výbor otevřel Profí spořicí účet u Komerční banky a.s., kde dojde k postupnému zhodnocování převedených finančních prostředků výhodnější úrokovou sazbou než na běžném účtu.</p>	p.Hrdličková		splněno

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>			trvá
---	--	--	--	------

	Ve spolupráci s AHK – Architekti (s požárními specialisty) bude rozporováno stanovisko specialisty PO dodané Mgr.Petrem Jáklem.			
2	Zazdění výloh v nebytové jednotce č. 904	Výbor projedná další postup řešení.		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> <p>Nepovolené zasklení balkonu p. Poleno. Bude zaslán dopis správcem objektu s okamžitou výzvou o doložení všech příslušných dokumentů.</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 8 vodoměrů z důvodů nezpřístupnění bytu nebo z důvodu nutnosti větších stavebních zásahů .</p> <p>Výměny chybějících vodoměrů budou pokračovat.</p> <p>EGÚ pokračuje ve výměnách, 8 doposud bytových jednotek odmítlo výměnu realizovat, 3 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>Správce předložil analýzu nerealizovaných výměn.</p> <p>K 15.8.2011 zbývalo vyměnit 8 vodoměrů. Správce učiní poslední předžalobní výzvu vlastníkům, kteří výměnu neumožnili, neboť brání výkonu právních předpisů ČR.</p> <p>Správce informoval výbor, že k dnešnímu dni chybí 8 nevyměněných vodoměrů.</p>		trvá

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>Správce osloví další firmu pro řešení zatékání na uvedené balkony a předloží je k posouzení výboru.</p>	p. Vondrušová		
6	<p>Zatékání stropem</p> <p>V sousedících bytových jednotkách č 401 a 420 dochází nepravdělně 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> <p>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.</p> <p>Práce byly ukončeny k 30.6.2011</p>	p. Vondrušová		splněno
7	<p>Povolení změn stavby</p> <p>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</p>			

		kopii základních stavebních výkresů a zprávy PO.			
8	Stanovy	Výbor žádá vlastníky k podání návrhů na změnu stanov. Podněty a připomínky prosím zasílejte na adresu správce barrandov@ppmas, nebo na vybor@kbiii.cz.			

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> <p>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.</p>			
---	-----------	---	--	--	--

F) Vytvoření internetových stránek společenství vlastníků KBIII

Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status
1	<p>Internet</p> <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

12.9.2011 v 18:00 hod

Schůze ukončena ve 20:00 hodin

Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	
Eva Hrdličková	