

Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

Dne 7.11.2011

Schůze zahájena v 18:00 hod.

Účast:

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

Hosté:

p. Vondrušová	Pracovník správce	
p. Tuček st., p. Tuček ml.	Probest a.s.	
p. Snížková	Kooperativa Pojišťovna a.s.	

Shromáždění vlastníků

Popis	Komentář/úkol	odpovědný	Termín	Statut
	<p>Termín volebního Shromáždění Vlastníků bytových jednotek bude 24.11.2011 v základní škole V Remízku. Oficiální pozvánky spolu s dalšími dokumenty budou rozeslány vlastníkům v řádném termínu.</p> <p>Výbor vyzývá všechny vlastníky k účasti na Shromáždění.</p> <p>Pro zajištění usnášenischopnosti Shromáždění budou angažováni 2 brigádníci s úkolem obejít vlastníky a nabídnout jim možnost udělení plné moci v případě, že by se nemohli zúčastnit.</p>			

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 schůzce s představiteli agentury Probest za účasti</p>			

	zástupců KBII byly prodiskutovány provozní záležitosti týkající se informovanosti strážných, dodržování zákazu parkování mimo vyznačená stání v garážích i vně budov.			
2	Pro případ výskytu přestupků proti občanskému soužití výbor doporučuje tento postup: ihned informovat ostrahu objektu s která přivolá příslušníky Městské Policie, respektive státní Policie.			

B) Technické záležitosti správy domu

Záležitost	Úkol	odpovědný	termín	status
1 Garáže	Garážový řád bude v konečném znění připraven na Shromáždění vlastníků ke schválení Výbor dnešního dne projednal pracovní verzi řádu s tím, že celé znění návrhu bude, po stanovisku právníka, zveřejněno na vývěskách, internetových stránkách a u správce. Výbor zapracoval připomínky právníka a Řád je připraven pro Shromáždění ke schválení.			trvá
2 Úklid společných prostor	Stav úklidových prací je nadále monitorován, problémy jsou komunikovány správci. Výbor zadal správci provést mimořádný úklid vstupních hal a skleněných ploch. Úklid proveden dne 3.11.	p.Hrdličková	průběžně	splněno
3 Kontejner na odpad	Kontejner bude přistaven v období Vánoc.			
4 Požární ochrana objektu	Na základě zjištění z revizních prohlídek výbor schválil předloženou nabídku na opravy zařízení na odvod kouře z prostoru únikových cest - světlíky. Oprava provedena.		trvá	
5 Kovové prvky obvodového pláště (zábradlí)	Vzhledem k množícím se požadavkům na opravu funkčnosti a nátěrů zábradlí výbor žádá vlastníky bytových jednotek, aby požadavky na tyto opravy nahlásili u správce objektu paní Vondrušové, a to u poruch funkčnosti okamžitě (tj. statika balkonových zábradlí), opravy nátěrů do konce tohoto roku, s tím že práce budou prováděny ve 2. kvartálu roku 2012.			

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 44.448,39 Kč c) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2009 celkem nedoplatek 150.029,80 Kč <p>Celkový dluh z vyúčtování 2010 – splatný k 15.6.2011: 170.175,84 Kč</p> <p>Dlužníci záloh 2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> Stav k 31.8.2011 celkem nedoplatek 538.975,21 Kč Stav k 30.9.2011 celkem nedoplatek 464.789,06 Kč Stav k 31.10.2011 celkem nedoplatek 500.333,84 Kč <p>Seznam dlužníků je zveřejněn na internetové stránce společnosti v zaheslované sekci, ke které mají přístup pouze členové společnosti.</p> <p>Správce rozešle všem dlužníkům upomínky s termínem zaplacení, poté budou pohledávky předány k vymáhání.</p> <p>Výbor uložil správci předat dlužníky z vyúčtování roku 2010 a dlužníky na zálohách z roku 2011 k 31.8.2011 k vymáhání právní kanceláři.</p>			splněno
2 Pojistné	<p>Na schůzi výboru 7.11.2011 budou přizváni zástupci Kooperativy Pojišťovny a.s. k odsouhlasení definitivního řešení převodu makléřských práv k naší pojistné smlouvy.</p> <p>Kooperativa Pojišťovna a.s. stanovila postup pro převod práv a výbor podnikl administrativní kroky pro realizaci převodu.</p>	p. Hrdličková		

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> <p>Ve spolupráci s AHK – Architekti (s požárními specialisty) bude rozporováno stanovisko specialisty PO dodané Mgr.Petrem Jáklem.</p> <p>Viz bod 3.</p>			trvá
2	<p>Zazdění výloh v nebytové jednotce č. 904</p> <p>Výbor projedná další postup řešení.</p> <p>Viz bod 3.</p>			trvá
3	<p>Nepovolené zásahy</p> <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> <p>Po výzvě výboru k černé stavbě – 2 pergol u bytové jednotky 121 – pan Osmanovič, výbor vyslovil zásadní nesouhlas s tímto postupem a vlastní realizací. Pan Osmanovič dodatečně předložil technickou dokumentaci bez stanovisek Ahk Architekti a specialisty PO. Současně byl osloven ÚMČ Praha 5 – odbor výstavby s žádostí o informaci o existenci stavebního povolení, respektive odstranění neohlášené stavby.</p> <p>Zástupci výboru vzhledem k množícím se neoprávněným stavebním úpravám budou jednat s vedením odboru výstavby ÚMČ Prahy 5 o sjednocení postupu v této problematice.</p> <p>Ve středu 12.10.2011 je domluvena schůzka zástupců výboru s představiteli Odboru Výstavby ÚMČ Praha 5.</p> <p>Dle informace Odboru Výstavby ÚMČ je současná právní úprava nedokonalá a problematiku drobných staveb v rámci velkých bytových domů neřeší. Je připravována novela právních předpisů.</p>			trvá

4	<p>Výměna vodoměrů TUV</p> <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 7.11.2011 zbývalo vyměnit 6 vodoměrů, další 2 výměny jsou předjednány, jednání se zbývajícími vlastníky pokračují.</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.</p> <p>Správce provedl rekonoskaci 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>Dnešního dne navštívili terasy zástupci firmy Pracom s.r.o. s tím, že návrh svého řešení včetně cenové nabídky předají do 10 dnů.</p> <p>Byly osloveny konkurenční společnosti Vremas a Stavitelství TMCA- Lukáš Kabele pro získání alternativního technického řešení a výhodnější ceny. Nabídky byly podány a výbor do 18.11. určí dodavatele.</p>	p. Vondrušová		

6	Žádost p. Jeremeeva	Výbor byl informován správcem o žádosti paní Jeremeeva o výstavbu pergoly na balkóně její bytové jednotky. Výbor souhlasí s umístěním pergoly.			
7	Žádost p. Rosecké	Výbor byl informován správcem o žádosti paní Rosecké o umístění reklamního poutače u nebytové jednotky. Jedná se o žádost podanou dodatečně po instalaci světelného reklamního poutače. Jeho podoba je nepřijatelná a výbor s jeho umístěním ve stávající formě nesouhlasí. Výbor vyzve dopisem paní Ing. Roseckou k jednání o úpravě nebo odstranění.			

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> <p>Vzhledem k personálním změnám v úseku reklamací FINEPu a.s. budou další jednání probíhat v následujících měsících.</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>			

	V žádném případě neslouží jako podatelna, ve věcech úředních (žádosti apod.) je třeba nadále postupovat prostřednictvím správce.			
--	---	--	--	--

G) Příští schůze Výboru

12.12.2011 v 18:00 hod

Schůze ukončena ve 22:22 hodin

Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	
Eva Hrdličková	