

Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

Dne 13.2.2012

Schůze zahájena v 18:00 hod.

Účast:

Příjmení a jméno		
Bejček Jan	Člen výboru	Přítomen
Hrdličková Eva	Člen výboru	Přítomen
Švehlík Marek	Člen výboru	Přítomen
Hodek Vilém	Člen výboru	Přítomen
Jursík Vladislav	Člen výboru	Přítomen

Hosté:

p. Vondrušová	Pracovník správce	
p. Beránek	vlastník	

A) Změna dokumentů SVJ

Popis	Komentář/úkol	odpovědný	Termín	Statut
1 Domovní řád	<p>Výbor konstatuje, že ustanovení domovního řádu v článku IV. Bod 2 neodpovídá znění Stanov schválených na poslední Shromáždění.</p> <p>Úkol: Připravit návrhy na změnu Domovního řádu k uvedení do souladu se Stanovami, výbor je oprávněn měnit Domovní Řád dle ustanovení čl. II Domovního řádu.</p> <p>Domovní řád byl upraven v závislosti na změnách stanov, ve vchodech a na webových stránkách bude vyvěšeno platné znění.</p>	všichni	13.2.	splněno
2 Rozdělení činností výboru mezi členy	<p>Došlo k přerozdělení kompetencí oproti minulému zápisu, souřasný stav je tento:</p> <p><u>p. Bejček:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - hospodaření (společně s panem Hodkem) - dlužníci - vymáhání společně s panem Švehlíkem AK Jakovidis - zápis 			

	<p><u>p. Hrdličková:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ostraha fa Probest Company s.r.o. - kamerový systém - úklid vnější, vnitřní PPM a.s. - koše na psí exkrementy fa Kas Praha spol. s r.o. - dětská hřiště - Kooperativa a.s. <p><u>p. Jursík:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - zeleň, zimní údržba fa Štícha - výtahy fa Schindler a.s. - sledovat cenu elektřiny , změna dodavatele nyní ČEZ prodej s.r.o. - reklamní poutače u provozoven na objektu - Komerční banka a.s <p><u>p. Hodek:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - stavební věci na objektu KB III - PO revize fa Kofroň - jednání Finep reklamace fasády, vydání projektové Dokumentace - Hospodaření (společně s panem Bejčkem) <p><u>p. Švehlík:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dlužníci, vymáhání společně s p. Bejčkem AK Jakovidis - dohled nad dodržováním právních postupů 			
--	---	--	--	--

B) 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		Pro případ výskytu přestupků proti občanskému soužití výbor doporučuje tento postup: ihned informovat ostrahu objektu s která přivolá příslušníky Městské Policie, respektive státní Policie.			

C) Technické záležitosti správy domu

Záležitost	Úkol	odpovědný	termín	status
			n	

1	Garáže	Po diskuzi s panem Beránkem bude nápis na garážových vratech upraven, dojde k vypuštění věty „Podzemní garážové plochy nejsou hlídaným parkovištěm“. Právní náležitosti ohledně omezení případných závazků SVJ z titulu odpovědnosti jsou upraveny dostatečně garážovým řádem.	p. Vondrušová	15.1.	
2	Úklid společných prostor	Stav úklidových prací je nadále monitorován, problémy jsou komunikovány správci. Byl evidován anonymní podnět na kvalitu úklidu ve vchodu K2. Podnět byl předán správci. Generální úklid bude proveden dle zaběhlého harmonogramu, tedy v Q3 tohoto roku.	p.Hrdličková	průběžně	splněno
3	Kontejner na odpad	Kontejner bude přistaven pro jarní úklid, po dohodě s KBII na přelomu března a dubna			
4	Požární ochrana objektu	Nepřístupné protipožární ucpávky – výběrové řízení na revizi těchto ucpávek. Ucpávky volně přístupné již revizi mají. 15.2. budou výboru předány nabídky k posouzení.	p. Vondrušová	31.1.	
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. Výběrové řízení na posouzení stavu funkčnosti kovových prvků na opláštění budovy – zábradlí apod. Výboru byly předloženy nabídky, výbor požádal o doplnění nabídek a jejich zpřesnění ve smyslu technického provedení prací.	p. Vondrušová	31.1.	
		Opětovně vyzvat Finep k poskytnutí stavební dokumentace. Výzva Finepu byla odeslána, doposud bez reakce.	p. Hodek	19.12.	
	Ucpané odpadní potrubí v G2	Výbor řešil opakující se ucpání odpadního potrubí ve vchodu G2. Bude objednána firma na průzkum potrubí pomocí kamer, na základě zjištění budou přijata opatření.	p. Vondrušová	29.2.	

D) Ekonomické záležitosti správy domu

Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	Status
------------	----------------	-----------	--------	--------

			n	
1	<p>Stav pohledávek</p> <p>Správce byl předložen seznam dlužníků:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2006 celkem nedoplatek 6.398,63 Kč b) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2007 celkem nedoplatek 32.376,25 Kč c) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2008 celkem nedoplatek 53.297,76 Kč d) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2009 celkem nedoplatek 82.726,12 Kč e) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2010 celkem nedoplatek 154.838,84 Kč <p>Dlužníci záloh 2011: Stav k 31.12.2011 celkem nedoplatek 365.301,26 Kč</p> <p>Dlužníci záloh 2012: Stav k 31.1.2012 celkem nedoplatek 185.816,50 Kč</p> <p>Seznam dlužníků je zveřejněn na internetové stránce společnosti v zaheslované sekci, ke které mají přístup pouze členové společnosti.</p> <p>Všechny nesplacené pohledávky z vyúčtování 2010 předat k vymáhání právní kanceláři.</p> <p>Výbor na příští schůzi projedná otevření výběrového řízení na vymáhání pohledávek. Byly projednány nabídky a na jejich základě bude iniciováno jednání s vybranými subjekty o detailním návrhu smlouvy.</p> <p>Byly projednány náklady na vymáhání a jako nové optření budou náklady na zaslání upomínek strženy dlužníkům proti přijatým zálohám.</p>			
2	<p>Pojistné</p> <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. SVJ odstoupilo od smlouvy s pojišťovacím makléřem Medito a.s., přičemž pojistná smlouva zůstává v platnosti a dojde k úpravě jejích parametrů.</p>	p. Hrdličková		

E) Všeobecné

1	Pravidla pro drobné stavby	<p>Výbor schválil pravidla pro povolování drobných staveb. Pravidla budou vyvěčena na nástěnkách ve vchodech a na webových stránkách.</p>		
2	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 7.11.2011 zbývalo vyměnit 6 vodoměrů, další 2 výměny jsou předjednané, jednání se zbývajících vlastníky pokračují.</p> <p>K 12.12.2011 chybí vyměnit vodoměry ve 4 bytových jednotkách.</p> <p>K 9.12.2012 chybí vyměnit 2 vodoměry.</p> <p>K 31.1.2012 chybí vyměnit 1 vodoměr.</p> <p>Spolu s odečty spotřeby vody ta rok 2012 dojde k výměně vodoměrů na studenou vodu (dle vyhlášky).</p>		trvá
3	Žádost p. Petrákové, manželů Rybových a p. Pavlíčkové	<p>Na žádost p. Petrákové správce provede návrh způsobu oprav spárování balkónu.</p> <p>Správce provedl rekonstrukci 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</p>	p.	

		<p>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>Po dohodě s vlastníky bude tato oprava vyřízena jako jeden celek v průběhu jarních měsíců roku 2012.</p>	Vondrušová		
4	Žádost p. Rosecké	<p>Výbor byl informován správcem o žádosti paní Rosecké o umístění reklamního poutače u nebytové jednotky.</p> <p>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.</p> <p>Prozatím bez písemné reakce, osvětlení poutače bylo vlastníkem vypnuto.</p> <p>Na základě splnění definovaných požadavků výbor podmíněně souhlasí s umístěním reklamního poutače s tím, že budou definované parametry stále dodržovány.</p>			
5	Žádosti pana Vašíčka o změny v jeho bytové jednotce	<p>Výbor vzal žádosti na vědomí a vyjádří se k ni na příští schůzi.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Výbor na základě odmítavého stanoviska AHK Architekti nepovoluje zasklení balkónu 2) Výbor žádá doplnění žádosti o výstavbu pergoly dle schválených pravidel pro povolování staveb 3) Umístění satelitního talíře výbor povoluje. 			

F) 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> <p>Písemná urgence na Finep – obnovení jednání po personálních změnách v obou subjektech.</p>			
		p.Bejček	Trvá	

G) Internetové stránky společenství

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>			

H) Příští schůze Výboru

12.3.2012 v 18:00 hod

Schůze ukončena ve 22:10 hodin

Souhlas se zápisem:

Eva Hrdličková	
Jan Bejček	

Marek Švehlík	
Vilém Hodek	
Vladislav Jursík	