

Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

Dne 14.5.2012

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	
Zástupci výboru KBII		
Pan Tuček	Majitel strážní agentury Probest	

A) Orgány společenství

Popis	Komentář/úkol	odpovědný	Termín	Statut
1 Změna na postu předsedy, volba místopředsedy	Paní Hrdličková doručila váboru SVJ svou rezignaci na post předsedkyně výboru. Výbor rezignaci projednal. Následně proběhla volba nového předsedy. Všemi hlasy výboru byl zvolen pan Jursík. Výbor dále zvolil místopředsedu, všemi hlasy šlenů byla zvolena paní Hrdličková.			

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.			

	<p>Výbor diskutoval stávající personální obsazení ostrahy, vyjádřil nespokojenost s některými členy s tím, že návrhy na změny budou diskutovány na příští schůzce s výborem KBII a s vedením agentury.</p> <p>Schůzka s agenturou Probest proběhne v rámci příští schůze výboru.</p> <p>Proběhla společná schůzka výborů KB II a KBIII s panem Tučkem, majitelem agentury Probest. Byly vzneseny požadavky technického rázu na úpravu procesů při provádění strážní činnosti.</p> <p>Pan Tuček upozornil, že ze strany vlastníků nejsou zamykány vstupy do budovy a ke sklepním kójím.</p> <p>Strážní služba žádá o:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aktualizovaný seznam majitelů bytových jednotek a garážových stání. - Proškolení elektro ohledně ovládání zejména požárních prvků pro předcházení poškození majetku při nesprávné funkci <p>Strážní služba upozorňuje na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Časté výskyty neuzamčených vozidel v garážích - Časté výskyty odpadků na chodbách objektu <p>Předat aktualizovaný seznam vlastníků jednotek a stání</p> <p>Budou aktualizovány směrnice pro výkon strážní služby tak, aby obsahovaly jasné instrukce, jak postupovat při konkrétních havarijních událostech. Návrh úpravy směrnic</p>			
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.	p. Vondrušová	21.5.	
		p. Hrdličková	11.6.	

C) Technické záležitosti správy domu

	Záležitost	Úkol	odpovědný	termín	status
1	Úklid společných prostor	<p>Stav úklidových prací je nadále monitorován, problémy jsou komunikovány správci.</p> <p>Byl evidován anonymní podnět na kvalitu úklidu ve vchodu K2. Podnět byl předán správci.</p>	p.Hrdličková	průběžně	

		<p>Generální úklid bude proveden dle zaběhlého harmonogramu, tedy v Q3 tohoto roku.</p> <p>Čištění skleněných ploch objektu bude provedeno během dubna/května 2012.</p> <p>Výbor obdržel další stížnost na úklid ve vchodu K2 od Ing. Staňkové, přičemž výbor po kontrole konstatuje oprávněnost této stížnosti. Správce byl upozorněn na tento neuspokojivý stav a byla požadována náprava. V následujícím úklidu byl tento nedostatek odstraněn. Výbor bude věnovat kontrole kvality úklidu zvýšenou pozornost a vyzývá vlastníky, aby své podněty k úklidu směřovali přímo na správce.</p>			
2	Kontejner na odpad	<p>Kontejner byl přistaven od 30.3. do 1.4.2012.</p> <p>Další kontejner bude přistaven 29. – 30.6.</p> <p>Zajistit zábor u pole mezi KBII a KBIII</p>	p. Vondrušová		
3	Požární ochrana objektu	<p>Nepřístupné protipožární ucpávky – výběrové řízení na revizi těchto ucpávek. Ucpávky volně přístupné již revizi mají.</p> <p>Do konce dubna bude provedeno kontrolní odkrytí a případná instalace deseti protipožárních ucpávek společnosti J.Seidl & spol. s r.o. dle 22.2.2012 s tím, že bude fotodokumentováno, zda se příslušné ucpávky na stanoveném místě nacházely, PPM a.s. bude hradit dle předchozí dohody s výborem polovinu nákladů na tuto činnost.</p> <p>Výbor schválil nabídku společnosti Servis PO – Slavomír Kofroň na opravy viditelných protipožárních ucpávek. Oprava bude zahájena 21.5.</p> <p>Výboru byly předloženy nabídky na revize a opravy hydrantů. Výbor požádal o doplnění nabídek o cenu za revizi hydrantů, u kterých nebude potřeba žádná oprava s tím, že stav hydrantů musí být fotodokumentován dodavatelskou firmou. Výbor požádal o upřesnění formulace nabídky společnosti Servis PO-Slavomír Kofroň.</p> <p>Schváleno a realizováno.</p>	p. Vondrušová	31.5.	
			p. Vondrušová	16.4	
4	Kovové prvky obvodového pláště (zábradlí)	<p>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</p>			

	<p>tohoto roku, s tím že práce budou prováděny ve 2. kvartálu roku 2012.</p> <p>Všichni vlastníci budou obesláni správcem s žádostí o provedení kontroly kovových prvků na balkonech a s žádostí o sdělení nutnosti oprav správci.</p> <p>Správce obdržel několik podnětů k opravám a žádosti o odborné posouzení stavu. Výbor rozhodl, že kontrola bude provedena odbornou firmou.</p> <p>Správce připraví nabídky na natěračské práce na balkóny vlastníků, kteří se v rámci této výzvy přihlásili.</p>	p. Vondrušová	31.3.	splněno
5	<p>Opětovně vyzvat Finep k poskytnutí stavební dokumentace. Výzva Finepu byla odeslána, doposud bez reakce.</p> <p>Proběhla první schůzka se zástupci společnosti Finep, další naplánována za týden, Výbor zplnomocňuje pana Hodka k jednání se společností Finep.</p> <p>Ohledně projektové dokumentace pověřený (odpovědný) zástupce Finepu přislíbil kontrolu předání dokumentace skutečného provedení, která je zákonem předepsaná a předání správci dle předávacího protokolu. V případě chybějících dokumentů se zavázal předat.</p>	p. Hodek	19.12.	
6	<p>Ucpané odpadní potrubí v G2</p> <p>Výbor řešil opakující se ucpaní odpadního potrubí ve vchodu G2. Bude objednána firma na průzkum potrubí pomocí kamer, na základě zjištění budou přijata opatření.</p> <p>Závada byla nalezena v bytě 285 a bude řešena po dohodě s vlastníkem bytu a pojišťovnou.</p> <p>Je domluven stavební zásah na výměnu ucpané části odpadního potrubí, termín 25.4.2012. Vlastníci ve vchodě budou o přesném termínu informováni spolu se žádostí o nepoužívání kanalizace v době opravy.</p> <p>Oprava byla provedena, zednické práce v obou bytových jednotkách budou provedeny počínaje 15.5.</p>	p. Vondrušová	bezodkladně	
7	<p>Dětská hřiště</p> <p>Bude provedeno výběrové řízení na nového dodavatele revizních a servisních služeb.</p> <p>Zajistit nabídky poskytovatelů.</p> <p>Zajistit nabídky na nové lavičky k pískovištím do atrií, podkladu pod houpačky.</p>	p. Vondrušová p. Vondrušová	11.6. 11.6.	

D) 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 6.398,63 Kč b) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2007 celkem nedoplatek 32.276,25 Kč c) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2008 celkem nedoplatek 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 95.835,84 Kč <p>Nedoplatky z vyúčtování 2011 k 30.4.2012 celkem nedoplatky 565.925,41Kč</p> <p>Dlužníci záloh 2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> Stav k 29.2.2012 celkem nedoplatek 289.627,- Kč Stav k 31.3.2012 celkem nedoplatek 245.647,50 Kč Stav k 30.4.2012 celkem nedoplatek 358.545,00 Kč <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 2008, 2009 a 2010, které nebyly dosud předány k vymáhání, předat k vymáhání AK Mgr. Schejbala.</p> <p>Proběhla schůzka s Mgr. Schejbalem, kde byly upřesněny kroky při vzájemné spolupráci.</p>	p. Burešová	23.03.	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 smlouvě.</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. Byl podepsán dodatek pojistné smlouvy přímo s pojišťovnou</p>	p. Hrdličková		

	Kooperativa, pojišťovací makléř Medito a.s. již více SVJ nezastupuje. Výbor pozve zástupce Kooperativy na jednání o parametrech pojistné smlouvy. Zýstupci Kooperativy budou pozváni na 11.6.2012			
3	Vyúčtování záloh 2011 Vyúčtování bude rozesláno vlastníkům s tím, že pokud bude na vyúčtování nedoplatek, bude toto vyúčtování zasláno doporučenou poštou. Vyúčtování bude vyhotoveno do konce května.	p. Burešová	Květen	

E) Všeobecné

1	Pravidla pro drobné stavby Výbor schválil pravidla pro povolování drobných staveb. Pravidla budou vyvěšena na nástěnkách ve vchodech a na webových stránkách. Vlastník bytu 513 bude vyzván doporučeným dopisem k odstranění reklamní cedule z balkonu, která nespĺňuje pravidla pro povolování drobných staveb. Vlastník byl obeslán, doposud bez reakce.	p. Vondrušová	23.3.	
2	Výměna vodoměrů TUV a SV Výbor rozhodl o dodavateli výměny měřičů TUV od EGÚ Praha a.s. s tím, že měřiče budou vyměněny společně s odečtem spotřeby vody. K 12.3.2012 chybí vyměnit 1 vodoměr. Spolu s odečty spotřeby vody ta rok 2012 dojde k výměně vodoměrů na studenou vodu (dle vyhlášky). Společnost EGÚ předložila nabídku, budou proptány konkureční společnosti na předložení srovnávacích nabídek. Doručena nabídka od společnosti ISTA, oslovena společnost Ulimex.	p. Vondrušová	23.3.	trvá
3	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 připravuje na jeho základě návrh řešení.	p. Vondrušová		

		<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>			
4	Žádost paní Hájkové	<p>Žádost o povolení vybudování branky z předzahrádky do atria. Výbor prozatím nepovoluje s tím, že požaduje doplnění žádosti o technickou dokumentaci zamýšlené branky, aby bylo možno posoudit shodu záměru s existujícím provedením branek</p>			
5	Žádost Ing. Rosecké	<p>O umístění klimatizační jednotky na střechu budovy u výtahové šachty.</p> <p>Výbor zve Ing Roseckou na příští schůzi výboru s tím, aby blíže seznámila výbor se záměrem a zamýšleným technickým provedením. Povolení prozatím povoleno není.</p>			

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 FINEP 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 FINEP a.s. budou další jednání probíhat v následujících měsících.</p>			
---	-----------	--	--	--	--

	Výbor zaslal písemnou reklamaci na FINEP, který reagoval telefonicky se žádostí o doplnění plánů trhlín. Plánek bude předán správcem.	p. Vondrušová	bezodkladně	
2	Zatékání do nebytové jednotky 901	Vlastník jednotky upozornil správce na zatékání. Protože není zřejmé, odkud dochází k průsaku, správce provede detailní prohlídku střešní konstrukce sousedícího objektu L1 a přilehlé terasy.	p. Vondrušová	

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

H) Příští schůze Výboru

11.6.2012 v 18:00 hod

Schůze ukončena ve 21:50 hodin

Souhlas se zápisem:

Eva Hrdličková	
Jan Bejček	
Marek Švehlík	
Vilém Hodek	
Vladislav Jursík	