



Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov

Subject	Pravidelné jednání	Datum	16.7.2012
Místo	Kancelář PPM	Čas	18:00 – 21:00
Příští jednání	13.8.2012	Zapsal	Vladislav Jursík
Prezence	Eva Hrdličková Vladislav Jursík Vilém Hodek Marek Švehlík	Místopředsedkyně výboru Předseda výboru Člen výboru Člen výboru	
Hosté	Milena Vondrušová Josef Rosecký	Zástupce správce Vlastník nebytového prostoru (stomatologická klinika)	
Nepřítomni	Jan Bejček, člen výboru		

A) Organizační záležitosti správy domu

No.	Subjekt	Typ	Zodpovědný	Termín	Stav
1.	Změna předsedy a volba místopředsedy výboru SVJ Eva Hrdličková doručila členům výboru svou rezignaci na post předsedkyně výboru SVJ. Výbor rezignaci projednal. Následně proběhla volba nového předsedy. Všemi hlasy byl zvolen Vladislav Jursík. Výbor dále volil místopředsedu. Všemi hlasy byla zvolena Eva Hrdličková. Správce zadministruje vložení nového statutárního orgánu SVJ do obchodního rejstříku	Ú	Vondrušová	13.8.	-
2.	Odměny členů výboru V důsledku změny zákona č. 187/2006 Sb. (Zákon o nemocenském pojištění) a zákona č. 48/1997 Sb. (Zákon o veřejném zdravotním pojištění) se snižuje výše čisté odměny všech členů výboru a současně dochází k navýšení odvodů SVJ. V zájmu rozpočtové kázně bude nová struktura odměn předložena ke schválení na shromáždění vlastníků jednotek.	R	-	-	-

B) Bezpečnost

No.	Subjekt	Typ	Zodpovědný	Termín	Stav
1.	Bezpečnostní agentura Výbor doporučuje vlastníkům, aby eventuální problémy, pakliže nebudou ihned vyřešeny, dále směřovali na správce objektu (p. Vondrušová, 775 954 095, email barrandov@ppmas.cz), který je bude neprodleně tlumočit vedení agentury Probest. Proběhla společná schůzka výborů KBII a KBIII s panem Tučkem, majitelem agentury Probest. Byly vzneseny požadavky technického rázu na úpravu procesů při provádění strážní činnosti.				

Typ: Ú – Úkol/I – Informace/R – Rozhodnutí/? – Bude doplněno
Stav: S – Splněno/O – Otevřeno

B) Bezpečnost					
No.	Subjekt	Typ	Zodpovědný	Termín	Stav
	<p>Pan Tuček upozornil na to, že ze strany vlastníků nejsou zamykány vstupy do budovy a ke sklepním kójím.</p> <p>Strážní služba upozorňuje na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - častý výskyt neuzamčených vozidel v garážích - častý výskyt odpadků na chodbách objektu 	I	Probest	-	-
2.	<p>Stížnosti na nefunkční zavírače BRANO</p> <p>Správce zavírače průběžně seřizuje, avšak vzhledem k povětrnostním podmínkám (zejména na severní a západní straně domu) nelze funkčnost stoprocentně zajistit, proto žádáme vlastníky a nájemníky, aby v problémových vchodech vždy ověřovali dovření dveří.</p>				
3.	<p>Uzamykání vchodů v nočních hodinách</p> <p>Vchody jsou uzamykány denně v čase 0:00 – 5:00</p>				
4.	<p>Přestupky proti občanskému soužití</p> <p>V případě výskytu přestupků proti občanskému soužití výbor doporučuje ihned informovat ostrahu objektu, která přivolá příslušníky Městské/Státní policie.</p>				

C) Technické záležitosti správy domu					
No.	Subjekt	Typ	Zodpovědný	Termín	Stav
1.	<p>Úklid společných prostor</p> <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>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> <p>Vzhledem k přetrvávajícím stížnostem Ing. Staňkové, výbor ještě zvýší dohled nad prováděným úklidem, zejména v kritickém vchodu.</p> <p>Výbor současně apeluje na to, aby v zájmu zdravého sousedského soužití vlastníci a nájemníci udržovali pořádek ve společných prostorách (nezanechávání zapáchajících odpadků před vchody do bytů) a dbali řádného dozoru nad psími mazlíčky (zabránění močení psů ve výtazích i jiných společných prostorách domu).</p>				

Typ: Ú – Úkol/I – Informace/R – Rozhodnutí/? – Bude doplněno
 Stav: S – Splněno/O – Otevřeno

C) Technické záležitosti správy domu					
No.	Subjekt	Typ	Zodpovědný	Termín	Stav
	<p>Správce zajistí nacenění jednorázového umytí skleněných částí ve společných prostorách domu (nad rámec standardního úklidu)</p> <p>Správce zajistí nacenění výměny rohožek u jednotlivých vchodů.</p> <p>S ohledem na to, že opakované stížnosti na kvalitu úklidu v domě pocházejí od jediného vlastníka, výbor připraví anketu, jejímž cílem bude zjistit názor resp. připomínky ostatních vlastníků na kvalitu úklidu společných částí domu..</p>	<p>Ú</p> <p>Ú</p> <p>R</p>	<p>Vondrušová</p> <p>Vondrušová</p> <p>výbor</p>	<p>10.8.</p> <p>10.8.</p> <p>-</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>
2.	Kontejner na odpad bude přistaven na konci září 2012 – termín bude upřesněn	R	výbor	-	-
3.	Požární ochrana objektu – Protipožární úcpávky Další postup ve věci protipožárních ucpávek výbor rozhodne po porovnání norem platných v době kolaudace domu a prováděcího projektu (viz bod C 5.)	R	výbor	-	-
4.	<p>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 balkónových zábradlí), opravy nátěrů do konce 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 správcí.</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>Správce obdržel nabídky dvou dodavatelů (fa Jalovecký a TMCA) a čeká ještě na třetí nabídku. Po nacenění a zmapování rozsahu investic, které se v současné chvíli jeví jako nemalé, výbor rozhodne o dalších krocích.</p> <p>Vzhledem k výši ceny za opravu kovových prvků (kompletní očištění a antikorozi nátěr u 72 bytových jednotek představuje takřka 700.000,- Kč) se výbor rozhodl pro vypsání výběrového řízení na natření kovových prvků celého domu, přičemž rozhodnutí o realizaci bude podléhat schválení SVJ.</p> <p>Další šetření (kontakt s technikem pro hrubé nacenění případné alternativy technického řešení) zajistí p. Hodek.</p>	<p>R</p> <p>Ú</p>	<p>výbor</p> <p>Hodek</p>	<p>08/2012</p>	<p>O</p>
5.	Prováděcí projekt od společnosti FINEP Opětovně vyzvat Finep k poskytnutí stavební dokumentace. Výzva odeslána, doposud bez reakce.				

Typ: Ú – Úkol/I – Informace/R – Rozhodnutí/? – Bude doplněno
 Stav: S – Splněno/O – Otevřeno

C) Technické záležitosti správy domu					
No.	Subjekt	Typ	Zodpovědný	Termín	Stav
	<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>Finep žádnou dokumentaci zatím nepředal. Správce zreviduje veškerou projektovou dokumentaci (srovnání s předávacím protokolem při převzetí stavby) a p. Hodek následně vyzve FINEP k dodání konkrétních dokumentů.</p> <p>Správce konstatuje, že FINEP dodal veškerou dokumentaci v souladu s předávacím protokolem při převzetí stavby.</p> <p>Správce zašle skeny PD panu Hodkovi k prověření dalších možných kroků (zejména v souvislosti s bodem C3).</p>				
		I	Vondrušová		
		Ú	Vondrušová	6.8.	-
6.	<p>Dětská hřiště Bude provedeno výběrové řízení na nového dodavatele revizních a servisních služeb.</p> <p>Správce obdržel nabídku fy Vondráček a čeká na ještě jednu konkurenční nabídku.</p> <p>Zajistit nabídky poskytovatelů. Zajistit nabídky na nové lavičky k pískovištím do atrií, podkladu pod houpačky.</p> <p>Výbor po prozkoumání možností typu podkladu pod houpačky preferuje podklad pískový – provedení bude ještě diskutováno.</p> <p>Po revizi aktuálního smluvního vztahu na správu a údržbu dětských hřišť a po předložení konkurenčních nabídek (fa Ondráček a fa Šubrt) výbor s přihlédnutím k ceně a referencím rozhodl o ukončení spolupráce se stávající firmou Sportservis a zahájení spolupráce s firmou Ondráček.</p> <p>Správce vypoví smlouvu se společností Sportservis a připraví novou smlouvu s firmou Ondráček.</p> <p>Byla předložena nabídka firem Sebarey a Štícha na opravné a udržovací práce (obnova doskočišť, oprava klouzaček, výměna řetízků houpaček, nátěr dřevěných ploch). Správce zajistí ještě jednu konkurenční nabídku.</p> <p>Výbor schválil nákup tří laviček do atrií domu v ceně cca 3.300,- Kč/ks. - Lavičky zakoupeny a umístěny.</p>				
		R	výbor	-	-
		Ú	Vondrušová	31.7.	
		Ú	Vondrušová		
		I	Vondrušová	-	-

Typ: Ú – Úkol/I – Informace/R – Rozhodnutí/? – Bude doplněno
 Stav: S – Splněno/O – Otevřeno

D) Ekonomické záležitosti správy domu					
No.	Subjekt	Typ	Zodpovědný	Termín	Stav
1.	<p>Stav pohledávek <u>Správce byl předložen seznam dlužníků:</u> a) vyúčtování za rok 2006 - nedoplatek: 6.399,- Kč b) vyúčtování za rok 2007 - nedoplatek: 32.276,- Kč c) vyúčtování za rok 2008 - nedoplatek: 53.298,- Kč d) vyúčtování za rok 2009 - nedoplatek: 82.726,- Kč e) vyúčtování za rok 2010 - nedoplatek: 86.426,- Kč <u>Nedoplatky z vyúčtování 2011 k 30.6.2012:</u> celkem nedoplatek: 270.691,- Kč <u>Dlužníci záloh 2012 k 30.6. 2012:</u> celkem nedoplatek: 358.545,00 Kč</p> <p>Všechny nesplacené pohledávky z vyúčtování 2008, 2009 a 2010, které nebyly dosud předány k vymáhání, byly předány k vymáhání AK Mgr. Schejbala.</p> <p>V případech, kdy má SVJ exekuční titul z dlužné úhrady služeb, budou externí právní zástupci SVJ pověřeni zápisem zákonných zástavních práv k jednotkám dlužníků do katastru nemovitostí.</p>	R	výbor	-	-
2.	<p>Pojistné Zástupce Kooperativy se zúčastnil jednání výboru, přičemž mu výbor sdělil svou představu úpravy podmínek stávající pojistné smlouvy (navýšení plnění u pojištění technických zařízení domu a navýšení plnění u pojištění obecné odpovědnosti). V koordinaci paní Hrdličkové bude případná úprava smlouvy doladěna.</p> <p>Po předložení nabídky Kooperativy výbor rozhodl pro navýšení limitu pojistného plnění u pojištění strojních rizik (výtahy apod.) na 500.000,- Kč a navýšení limitu pojistného plnění u pojištění odpovědnosti za škodu na 10 mil. Kč. Po započítání vyjednané slevy na pojistném vychází cena za pojištění levněji.</p>	R	výbor	-	-
3.	<p>Vyúčtování záloh 2011 Vyúčtování bylo vlastníkům jednotek doručeno.</p> <p>Upomínky úhrad nedoplatků (částky převyšující 5.000,- Kč) byly vlastníkům odeslány 18.6.2012.</p> <p>Případné přeplatky z vyúčtování 2011 budou použity na pokrytí dluhu na zálohách z roku 2012</p>	I R	Vondrušová výbor	- -	- -
4.	<p>Zálohy 2012 Upomínky úhrad záloh za 1-5/2012 (částky převyšující 5.000,- Kč) byly vlastníkům odeslány 18.6.2012.</p> <p>Nedoplatky na zálohách (částky, které budou k 31.8.2012 převyšovat částku 5.000,- Kč) budou v měsíci září předány k vymáhání.</p>	I R	Vondrušová výbor	- -	- -

Typ: Ú – Úkol/I – Informace/R – Rozhodnutí/? – Bude doplněno
 Stav: S – Splněno/O – Otevřeno

E) Operativa					
No.	Subjekt	Typ	Zodpovědný	Termín	Stav
1.	<p>Výměna vodoměrů TUV a SV Společně s odečty spotřeby vody za rok 2012 dojde k výměně vodoměrů na studenou vodu (v souladu s vyhláškou).</p> <p>Doručena nabídka od společnosti ISTA a EGE, oslovena společnost Ulimex</p>	I	Vondrušová	-	O
2.	<p>Žádost p. Petrákové, manželů Rybových, p. Pavlíčkové a Písačkové – oprava spárování z důvodu zatékání Po dohodě s vlastníky bude oprava řešena jako jeden celek.</p> <p>Na návrh správce výbor prozkoumá ještě technické řešení společnosti VALPO, které se jeví jako cenově nejvýhodnější.</p> <p>Návrh společnosti VALPO předložen. S ohledem na technické řešení a trvanlivost výbor preferuje umístění dlaždic WPC.</p> <p>V souvislosti s tím správce zajistí nové vyjádření AHK.</p>	R Ú	výbor Vondrušová	10.8.	-
3.	<p>Žádost Ing. Rosecké o umístění klimatizační jednotky na střechu budovy u výtahové šachty Výbor zve Ing. Roseckou na příští schůzi výboru (11.6.) s tím, aby blíže seznámila výbor se záměrem a zamýšleným technickým provedením. Povolení prozatím uděleno není.</p> <p>Paní Rosecká se z jednání omluvila a je pozvána na příští schůzi výboru.</p> <p>Jednání výboru se zúčastnil p. Rosecký a byl vyzván k doplnění žádosti (pohled, půdorys, návaznost na nemovitost a rozsah dotčení společných prostor, technická specifikace, zejména hlučnost klimatizační jednotky). Případný souhlas výboru bude podmíněn souhlasem vlastníků dotčených bytových jednotek.</p>	R	výbor	-	-
4.	<p>Kamerový systém Kamerový systém aktuálně slouží současně pro objekty KBII a KBIII. Vzhledem k tomu, že se společenství vlastníků KBII rozhodlo pro nový kamerový systém, jsme nuceni stávající servisní smlouvu s firmou En-Tech vypovědět.</p> <p>Následné kroky budou diskutovány na nadcházející schůzi výboru po zmapování cenových nabídek za správu a servis kamerového systému. Výbor uvažuje i o posílení kamerového systému KBIII tak, že by se kamery z KBII relokovaly do objektu KBIII.</p> <p>Servisní smlouva s firmou En-Tech je vypovězena.</p> <p>Byly předloženy nabídky firem G-Data Servis s.r.o. a ROKITEL, s.r.o. Vzhledem ceně, předchozím zkušenostem a referencím vlastníků KBI výbor preferuje společnost G-Data.</p> <p>Správce připraví smlouvu a zajistí cenovou nabídku za</p>	R Ú	výbor Vondrušová	10.8.	-

Typ: Ú – Úkol/I – Informace/R – Rozhodnutí/? – Bude doplněno
Stav: S – Splněno/O – Otevřeno

E) Operativa					
No.	Subjekt	Typ	Zodpovědný	Termín	Stav
	přesun stávajícího kamerového systému.				
5.	Měsíční report čerpání rozpočtu V zájmu důslednější kontroly čerpání rozpočtu bude správce zasílat členům výboru elektronicky měsíční report čerpání rozpočtu (vždy za měsíc předcházející konání schůze výboru SVJ)	Ú	Vondrušová	-	-
6.	Zasílání skenů faktur před kontrasignací V souladu s gescí každého člena výboru SVJ bude správce posílat předem skeny faktur, které budou až následně členy výboru kontrasignovány.	Ú	Vondrušová	-	-
7.	Žádost p. Vašíčka (byt 150) – umístění pergoly K žádosti o umístění pergoly (bytová jednotka 150) p. Vašíček doložil požadovanou dokumentaci včetně požárně bezpečnostního řešení a souhlasu AHK.	I	Vondrušová		
	Výbor s umístěním pergoly souhlasí.	R	výbor	-	-

F) Reklamacie a hlášení závad					
No.	Subjekt	Typ	Zodpovědný	Termín	Stav
1.	<p>Reklamacie</p> <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> <p>Výbor zaslal písemnou reklamaci na FINEP, který reagoval telefonicky se žádostí o doplnění plánů trhlín. Plánek bude předán správcem.</p> <p>Správce se zástupcem Finepu prošel dům. Finep přislíbil opravu reklamovaných čel balkónů. Barevné sjednocení fasády domu po opravě trhlín Finep neprovede.</p> <p>Probíhají další jednání se zástupcem Průmstavu a reklamačním oddělením FINEP.</p>				

Typ: Ú – Úkol/I – Informace/R – Rozhodnutí/? – Bude doplněno
Stav: S – Splněno/O – Otevřeno

F) Reklamacce a hlášení závad					
No.	Subjekt	Typ	Zodpovědný	Termín	Stav
		I	Vondrušová	-	-
2.	<p>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> <p>Domluvena prohlídka za účasti zástupce Průmstavu.</p> <p>Zatím se nedaří zjistit příčinu zatékání. Po dalším zkoumání bude stanoveno technické řešení.</p>	I	Vondrušová	-	-

G) Internetové stránky společenství					
No.	Subjekt	Typ	Zodpovědný	Termín	Stav
1.	<p>Internet 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>	R	výbor	-	-
2.	<p>Zveřejňování dlužníků v zaheslované sekci stránek Vzhledem k probíhajícímu soudnímu sporu a nejistému právnímu rámci ve věci publikování jmen dlužníků se výbor rozhodl zveřejňování dlužníků na webových stránkách pozastavit.</p>	R	výbor	-	-

Se souhlasem přítomných členů výboru zapsal Vladislav Jursík.