

Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

Dne 19.4.2010

Schůze zahájena v 18:00

Účast:

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

Hosté:

p. Doležal	Pracovník správce	Přítomen

A) 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. Doležal, 775 954 099, email dolezal@ppmas.cz), který je bude neprodleně tlumočit vedení agentury Probest. Po přezkoumání Zápisu z proškolení zaměstnanců strážní služby společnosti Probest výbor konstatuje, že nesouhlasí s bodem „Postup strážných při nálezů otevřených vnitřních garážových vrat“. Výbor inicializuje doškolení zaměstnanců s ohlašovací povinností strážných dle seznamů kontaktů na vlastníky/ na správce.	p. Hrdličková	21.4.	NOVÝ
2 Úřad na ochranu osobních údajů	Jednání s ÚOOÚ stále probíhají. Problematika vyplývající z posledního stanoviska ÚOOÚ byla předána specializované právní kanceláři k vypracování právního posudku a návrhu opatření.		trvá	
3 Pokusy o vykradení komor, pohyb podezřelých osob	Výbor důrazně doporučuje vlastníkům, kteří budou pozorovat pohyb podezřelých osob, eventuálně páchání protiprávního jednání, aby okamžitě kontaktovali strážní službu nebo přímo Policii ČR, nebo Městskou Policii.			

B) Technické záležitosti správy domu

	Záležitost	Úkol	odpovědný	termín	status
1	Řád užívání garáží	Dokumentace byla Ing. Jánošem dokončena a je konzultována s PČR. Změny a připomínky PČR a od ÚMČ Praha 5 jsou zapracovány do konečného znění PD. Projektant požádal o další posun termínu do 31.5. z důvodu průtahů při projednávání s Policií ČR.			trvá
2	Zeleň	V dubnu až květnu proběhne obnova zeleně – popínavých rostlin.			
3	Dětská hřiště v atriích	Bude provedena pravidelná výměna písku v pískovištích firmou Štícha. Výbor pověřuje správce obstaráním nabídek na krycí plachty pískovišť. Plachty musí odpovídat všem bezpečnostním předpisům.	p. Doležal	10.5.	NOVÝ

C) Ekonomické záležitosti správy domu

	Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	Status
1	Stav pohledávek	Správcem byl předložen seznam dlužníků: a) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2005 – celkem nedoplatek 2 288,61 Kč, je právně vymáháno b) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2006 – celkem nedoplatek 11.398,63 Kč, je právně vymáháno c) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2007 – celkem nedoplatek 42.761,78 Kč d) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2008 – celkem nedoplatek 200.546,76 Kč Dlužníci záloh 2009: Stav k 31.12.2009 celkem nedoplatek 498.588,93 Kč z toho nebytovky 15.213,98 Kč Dlužníci záloh 2010: Stav k 28.2.2010 celkem nedoplatek 245.859,62 Kč z toho nebytovky 32.962,00 Kč Seznam dlužníků je zveřejněn na internetové stránce			

		společenství v zaheslované sekci, ke které mají přístup pouze členové společenství. Objednat právní analýzu návrhu smlouvy s vymahačskou agenturou a dodat připomínkový návrh smlouvy. Proběhne další kolo jednání s vymahačskou agenturou o úpravách znění smlouvy. Dvakrát byly provedeny úpravy návrhu znění smlouvy, na něž nebylo doposud obdrženo vyjádření protistrany. Výbor hledá další možnosti v eventuální spolupráci přímo s některou z advokátních kanceláří.	p. Bejček	20.1.	splněno
2	Soudní spor s dlužníkem	Ve věci soudního sporu s dlužníkem MOLLI s.r.o., Husova 411, Poděbrady, o zaplacení částky 16365,00 s příslušenstvím na den 7.4.2010 u Okresního Soudu v Nymburce bude SVJ KBIII zastupovat Ing. Vavřina a JUDr. Tuvorová. Dlužník byl odsouzen k úhradě dlužné částky včetně příslušenství.			
3		Dne 2.11.2009 proběhla schůzka členů výboru s předsedou představenstva PPM a.s. p. Kuchařem, na kterém bylo dohodnuto, že bude dán návrh na úpravu stávající smlouvy o správě objektu KBIII. Byly prodiskutovány některé služby poskytované našemu domu společností PPM a.s. s apelem na jejich zkvalitnění. Výbor zaujme stanovisko k návrhu na úpravu smlouvy se správcovskou společností do 28.2.2010 se zohledněním eventuálních připomínek ze Shromáždění vlastníků. Výbor sestavil první znění úpravy smlouvy mezi SVJ a PPM a.s., které bude s PPM a.s. dále projednáno.			
4		Výbor se usnesl, že snížení záloh na služby nebude nadále povolovat. Zálohy budou vyúčtovány v rámci ročního vyúčtování dle skutečně vynaložených nákladů. Vlastní provoz a využívání bytových a nebytových jednotek je v plné kompetenci a odpovědnosti jednotlivých vlastníků.			
5	Bankovní služby	Oslovit banky s poptávkou po nabídce bankovních služeb pro SVJ a předložit nabídky výboru.	p. Bejček	10.5.	NOVÝ

Trvalé upozornění:

Neplatiči	Dluhy za nezaplacené zálohy a z vyúčtování budou předávány vymahačské agentuře. Všichni vlastníci byli o novém postupu informováni prostřednictvím dopisu zasláního spolu s předpisem záloh na 2010. Výbor uvažuje o eventuální změně postupu – viz bod č. C1			
-----------	---	--	--	--

D) Všeobecné

1 Stížnosti, žádosti	Neschválená výstavba zastřešení balkónu v bytové jednotce č. 403 Stanovisko AHK bylo doručeno 1.4.09 s tím, že je zásadně porušena protipožární norma. Výbor pověřuje správce k zaslání výzvy vlastníkovu na urychlené odstranění konstrukce. K dané problematice obdržel správce stanovisko Mgr. Petra Jákla ze dne 27.5.2009 s odvolávkou na stanovisko Stavebního Úřadu – Ing. Vlačiha. Správce požádá Mgr. Petra Jákla o předložení stavebního povolení a příslušné dokumentace, tyto doklady nejsou správci ani výboru známy. Mgr. Jákla se doposud nevyjádřil. Pokud nebude zmiňovaná dokumentace Mgr. Jáklem předložena do náhradního termínu, t.j. do 15.10., bez dalšího podá správce podnět k zahájení správního řízení. Ve spolupráci s JUDr. Tuvorovou podat podnět k zahájení řízení. Správce již předal potřebné podklady k správnímu řízení. Na základě dopisu Mgr. Petra Jákla z 26.11.2009 bude vypracována odpověď k jednotlivým předloženým dokladům. Problematika požárního posouzení je projednávána se specialisty PO společnosti AHK-Architekti.	Doležal		Splněno
2 Zastřežení výloh v nebytové jednotce č. 904	Výbor pověřuje JUDr. Tuvorovou ve spolupráci se správcem k uplatnění náhrady cestou občansko-právní. Vzhledem k tomu, že na dopis PPM ze dne 2.6. 2009 příslušný správní úřad, t.j. OV ÚMČ Praha 5 vůbec nereaguje, předal správce veškeré podklady JUDr. Tuvorové k podání žaloby ke správnímu soudu.			Trvá
3 Nepovolené zásahy	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. Výbor do příští schůze zaujme stanovisko k jednotlivým nepovoleným úpravám, naolik poškozují společný majetek společenství. Vzhledem k neustále zasílaným žádostem vlastníků o dodatečné odsouhlasení úprav výbor zaujme stanovisko do 30.11.2009 a poté rozhodne o následných krocích. Vzhledem k velkému množství dodatečných žádostí o schválení úprav a nutnosti se každou z nich individuálně			

		zabývat se termín posouvá do 15.5.2010.			
4	Osvětlení na chodbách	S cílem redukce nákladů na elektrickou energii ve společných prostorách (viz Shromáždění SVJ 2009/12) provede správce výpočet minimální úrovně světelného toku v daných prostorách. Na základě výsledku bude rozhodnuto o úsporném opatření v této problematice. Na základě Protokolu o měření umělého osvětlení ze 17.3.2010 od revizního technika Zdeňka Stupky je konstatováno, že instalované osvětlení je na spodní hranici normy. Nelze tedy přistoupit ke snižování intenzity osvětlení.	p. Doležal	15.3.	NOVÝ
5	Výměna vodoměrů TUV	V souladu s usnesením Shromáždění SVJ z 2009/12 pověřuje výbor správce k vyžádání návrhu SOD na uvedené práce. Výbor vyslechl informaci pana Lejska ze společnosti SOFTLink o jejich systému dálkového automatického odečtu vody a energií v jednotkách. Tato firma doplní nabídku SoD na výměnu měřičů TUV.	p. Doležal	trvá	
6	Změna dodavatele elektřiny	Výbor, na základě propočtů správce, posoudil rozpis výpočtu roční platby za dodávku elektřiny. Z 8 posuzovaných firem pověřuje výbor správce k projednání návrhu smlouvy o odběru elektřiny s firmou ČEZ Prodej s.r.o. a předložení návrhu smlouvy výboru ke schválení. Cílový termín změny dodavatele elektrické energie je 1.7.2010		trvá	
7	Žádost paní Hrdličkové	Paní Hrdličková žádá o povolení výstavby lehké konstrukce pro pnoucí se květiny na předzahrádce své bytové jednotky do vnitrobloku. Vzhledem ke skutečnosti, že konstrukce není zastřešena a tudíž nevyžaduje posouzení požárním technikem, výbor žádost povoluje.			
8	Žádost paní Kutkové	Paní Kutková žádá o povolení výstavby zahradního domku o maximální výšce 2m a půdorysu 2x2 metry. Výbor souhlasí s výstavbou domku za předpokladu, že výška domku nepřesáhne výšku oplocení. Pokud by k přesahu došlo, výbor stanovuje jako dodatečnou podmínku pro povolení instalace předložení písemného souhlasu valstníků, s jejichž předzahrádkami by domek bezprostředně sousedil.			

E) Reklamace a hlášení závad

1	Reklamace	Dne 20.10.2009 proběhla komisionální prohlídka fasádního pláště objektu KBIII za účasti zástupců FINEP, Průmstavu, správce objektu a zástupce výboru. Byl opětovně stanoven rozsah úpravy fasád. Harmonogram dodatečných prací bude upřesněn.			
---	-----------	---	--	--	--

	Proběhla další jednání o technickém provedení úpravy fasád a prokázání správného řešení izolací odtokových hran balkonů. Za tímto účelem proběhne 9.12.2009 v 8:00 na dvou vytipovaných místech hloubková sondáž do skladby balkonových podlah. Na základě řízení z 9.12.2009 bude pokračováno v opravách balkonů na jaře roku 2010 za příznivých klimatických podmínek. Vzhledem k příznivým klimatickým podmínkám požádá správce Finep/ Průmstav o pokračování prací na odstranění reklamačních závad.			
--	--	--	--	--

F) Vytvoření internetových stránek společenství vlastníků KBIII

	Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status
1	Internet	Stránky Společenství KBIII: www.kbiii.cz			

G) Příští schůze Výboru

10.5.2010 v 18:00

Schůze ukončena ve 23:15 hodin

Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	
Eva Hrdličková	