

Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

Dne 25.7.2011

Schůze zahájena v 18:00 hod

Účast:

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

Hosté:

p. Vondrušová	Pracovník správce	

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. Vondrušová, 775 954 095, email barrandov@ppmas.cz), který je bude neprodleně tlumočit vedení agentury Probest. Na základě technické zprávy specialisty PO Ing. Jana Krátošky není zamykání vchodů do objektu v rozporu s požárními předpisy, vchody budou uzamykány dle směrnic bezpečnostní agentury od 0:00 do 5:00 hod.			

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. Vzhledem k tomu, že nebylo možno dosáhnout s Policí ČR ani MP dohody o jejich vstupování do našich garáží a řešení případných přestupků, bude garážový řád dokončen do konce r. 2011 pouze ve smyslu zabezpečení soukromého pozemku.			trvá
2	Úklid společných prostor	Stav úklidových prací je nadále monitorován, problémy jsou komunikovány správci. Výbor rozhodl o vymalování stěn ve vchodových prostorách – pouze poškozené části. Práce na malbách započaly 13.6. 2011. Práce ukončeny k 24.6.2011.	p.Hrdličková	průběžně	splněno
3	Vnější dlažby	Správce provede obhlídku vnějších dlažeb v majetku SVJ chodníky a atria a navrhne nutné opravy. Opravy budou provedeny před vchody G1 a M1, správce předloží výboru cenové nabídky.	p. Vondrušová		splněno
4	Kontejner na odpad	Kontejner byl přistaven 24.6. - 25.6. 2011.			splněno
5	Uzavírání vchodových dveří	Seřízení automatických zavíračů dveří bude projednáno s výrobcem zavíračů GEZE a jejich autorizovaným servisem. Seřízení vchodových dveří bylo provedeno odbornou firmou Lanos.	p.Vondrušová		splněno
6	Instalace zábran na garážová stání	Na základě podnětu z řad vlastníků výbor schválil možnost instalaci sklopných zábran na garážová stání. Správce provedl výběr dodavatele. Vlastníci budou informováni prostřednictvím vývěsek o možnostech instalace (cena 699,- zábrana + 360,- Kč instalace) a budou vyzváni k nahlášení zájmu o instalaci správci. Toto řešení, které je nutno technicky respektovat, je odsouhlaseno generálním projektantem - AHK Architekti s.r.o. Správce spojí zájemce s dodavatelskou firmou. Dle odsouhlasených cen (cena 699,- zábrana + 360,- Kč instalace) bude instalace pro zájemce prováděna prostřednictvím pí. Vondrušové.			

	Správce objednal zábrany u společnosti MATA a po dodání osloví vlastníky se zájmem o instalaci.			
--	--	--	--	--

C) Ekonomické záležitosti správy domu

	Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	Status
1	Stav pohledávek	Správce byl předložen seznam dlužníků: a) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2007 – celkem nedoplatek 32.276,25 Kč b) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2008 – celkem nedoplatek 70.269,87 Kč c) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2009 – celkem nedoplatek 163.366,69 Kč Celkový dluh z vyúčtování 2010 – 14 dní po splatnosti: 682.409,69,- Kč Dlužníci záloh 2011: Stav k 30.4.2011 - celkem nedoplatek 293.616,02 Kč - z toho nebytovky 21.292,00 Kč Stav k 31.5.2011 - celkem nedoplatek 373,580,52 Kč - z toho nebytovky 21.292,00 Kč Stav k 30.6.2011 - celkem nedoplatek 440.874,19 Kč - z toho nebytovky 21.292,00 Kč Seznam dlužníků je zveřejněn na internetové stránce společenství v zaheslované sekci, ke které mají přístup pouze členové společenství. Byly podány první žaloby ve spolupráci s AK Jakovidis. Výbor rozhodl o odebrání agendy od JUDr. Tuvorové. Veškeré podklady od JUDr. Tuvorové byly předány ke kompletaci paní Burešové pracovníka správce objektu.			
2		Výbor se seznámil s dopisem od Kooperativy – Pojišťovny a.s. o pojistném plnění v záležitosti ucpaného odpadového potrubí. Dopis bude projednán s pojišťovacím makléřem Medito a.s. Jednání proběhlo 25.5.2011 s ředitelem Medito CZ a.s. Ing Vorlem s tím, že byl vysloven zásadní nesouhlas s kvalitou	p.Hrdličková		

	zastupování SVJ tímto pojišťovacím makléřem. Další jednání včetně dopadů na Kooperativu a.s proběhne v tomto týdnu. Jednání s Kooperativou a.s. proběhla dle plánu a následně došlo k podpisu dodatku č. 3 u pojistné smlouvy č. 7720305970.			
--	---	--	--	--

D) Všeobecné

1	Stížnosti, žádosti	Neschválená výstavba zastřešení balkónu v bytové jednotce č. 403 Problematika požárního posouzení je projednávána se specialisty PO společnosti AHK-Architekti. Ve spolupráci s AHK – Architekti (s požárními specialisty) bude rozporováno stanovisko specialisty PO dodané Mgr. Petrem Jáklem. Projednání žádosti o instalaci markýzy p. Zichová, p. Beránek, instalace byla povolena.			trvá
2	Zazdění výloh v nebytové jednotce č. 904	Výbor se dohodne na dalším postupu řešení.			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. Bylo dokončeno stanovisko k jednotlivým úpravám a budou rozeslány dopisy jak schvalovací, tak s žádostí o odstranění nepovolených zásahů. Projednáno nepovolené zasklení balkonu p. Poleno.			trvá
4	Výměna vodoměrů TUV	Výbor rozhodl o dodavateli výměny měřičů TUV od EGÚ Praha a.s. s tím, že měřiče budou vyměněny společně s odečtem spotřeby vody . První fáze akce dokončena, zbývá domontovat 8 vodoměrů z důvodů nezpřístupnění bytu nebo z důvodu nutnosti větších stavebních zásahů. Výměny chybějících vodoměrů budou pokračovat. EGÚ pokračuje ve výměnách, doposud 8 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			

		informování zvláštními dopisy. Správce předložil analýzu nerealizovaných výměn. K 25.7.2011 zbývalo vyměnit 8 vodoměrů. Správce učiní poslední předžalobní výzvu vlastníkům, kteří výměnu neumožnili, neboť brání výkonu právních předpisů ČR. Správce informoval výbor, že k dnešnímu dni chybí 8 nevyměněných vodoměrů.			trvá
5	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. Správce osloví další firmu pro řešení zatékání na uvedené balkony a předloží je k posouzení výboru.	p. Vondrušová		trvá
6	Zatékání stropem	V sousedících bytových jednotkách č 401 a 420 dochází nepravdělně k výronu vody podél elektroinstalace u stropních svítidel v ložnicích. Příčina doposud nejasná, řešení je hledáno společně s AHK Architekti, s Průmstavem. Výbor souhlasí s provedením sondy ve smyslu cenové nabídky ve výši 9500 Kč v případě vhodných podmínek k provedení. Správce je pověřen realizací. Před zásahem do konstrukce bude ještě přizván ke konzultaci odborník z fakulty stavební ČVUT. I přes konzultaci s odborníkem z FS ČVUT bylo nutno provést sondu. Její výsledky jsou nadále vyhodnocovány, protože ani provedení sondy nepřineslo jednoznačnou odpověď. Bude provedena zátopová zkouška vpustě svodu dešťové vody. Na základě posudku odborníka z FS ČVUT je znám rozsah nutných prací, který byl zadán vybraným dodavatelům s výzvou			

		k účasti ve výběrovém řízení. Realizace stavebních prací je předpokládána do konce května 2011. Ohledně provedení vlastní technologie proběhla 2 jednání, a to 6.6 a 8.6. s firmou Vremas Stavební s.r.o. Byl stanoven přesný postup prací, které byly k 13.6. zahájeny na terase u bytu číslo 501. Práce v závislosti na technologických postupech budou dokončeny cca do 25.6. Práce byly ukončeny k 30.6.2011.			splněno
7	Povolení změn stavby	Výbor vzal na vědomí Rozhodnutí ÚMČ Praha 5, Odbor Stavební Úřad z 31.5.2011 ve věci povolení změn stavby před dokončením v nebytové jednotce 105/11. Výbor pověřuje správce, aby od stavebníka pro stavební archiv objektu vyžádal kopii základních stavebních výkresů a zprávy PO.			
8	Stanovy	Výbor žádá vlastníky k podání návrhů na změnu stanov. Podněty a připomínky prosím zasílejte na adresu správce barrandov@ppmas, nebo na vybor@kbiii.cz.			

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. Práce pokračují, ale v nedostatečném tempu a frekvenci. Správce napíše písemnou urgenci na Finep a Průmstav. Prozatím bez odezvy, v urgencích bude pokračováno. Problematika je řešena s odpovědnými pracovníky FINEPu a.s. 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. 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.			
---	-----------	--	--	--	--

F) Vytvoření internetových stránek společenství vlastníků KBIII

	Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status
1	Internet	Stránky Společenství KBIII: www.kbiii.cz Výbor se usnesl na vytvoření emailové schránky výboru vybor@kbiii.cz 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.			

G) Příští schůze Výboru

15.8.2011 v 18:00

Schůze ukončena ve 20:00 hodin

Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	
Eva Hrdličková	