

Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

Dne 2.7.2007

Schůze zahájena v 18:00

Účast:

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

Hosté:

jméno		
p. Neveselá	Zaměstnanec firmy PPM – správce kaskády Barrandov III	

Shromáždění vlastníků

	Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status

Bezpečnost

	Popis	odpovědný	odpovědný	Termín	Statut
1	Kamerový systém	<p>Proběhla kontrola kamerového systému ze strany Úřadu na ochranu Osobních Údajů (ÚOOÚ)</p> <p>1) Úřad na ochranu osobních údajů vyzval zástupce KB III – Ing. Vavřinu k převzetí protokolu z šetření dne 10.5.2007. Následně bude společně s KB II zpracováno stanovisko k tomuto protokolu.</p> <p>Na základě projednání protokolu z šetření ÚOOÚ ze dne 23.10.2006 – 18.4.2007 provedl výbor vyhodnocení tohoto</p>			

		<p>protokolu. Po konzultaci s výborem KB II byl zpracován dopis – podání námitek k danému protokolu, včetně sdělení inektorovi ÚOOÚ v dané věci a v zákonné lhůtě byly 24.5.2007 tyto dokumenty předány ÚOOÚ</p> <p>ÚOOÚ dopisem z 13.6. vyzval k doplnění dokumentace, což bylo provedeno dopisem ze dne 29.6. včetně příloh.</p>			trvá
2	Bezpečnostní agentura	Výbor stále pokračuje v kontrolách výkonu strážní služby ve spolupráci s výborem KB II pokračovat.			
		<p>Žádost na Policii České Republiky o prohlídky/ pochůzky v garážích</p> <p>Policie přislíbila pomoc, výbor žádá ostrahu o zaznamenávání návštěv Policie do Strážní knihy.</p> <p>Policii byly předány vjezdové karty do garáží.</p> <p>Frekvence návštěv PČR v našem objektu neodpovídá představám výboru, výbor bude věci dále jednat.</p> <p>Vztahy se zlepšily, frekvence odpovídá možnostem policie a představám strážní služby.</p>	P. Bejček		splněno

Technické záležitosti správy domu

Záležitost	úkol	odpovědný	termín	status
1 Vjezdová vrata do garáží	<p>18.4.2007 proběhla schůzka se zástupcem fy. JaP Jacina p. Antušákem . JaP Jacina přislíbil do konce dubna předat nabídku technického zpřesnění funkce otevírání a zavírání vjezdového systému. Nabídka i přes urgence správce objektu nebyla doposud doručena.</p> <p>Nabídka doručena 12.5. 2007, výbor nabídku posoudil s tím, že rozhodne o její akceptaci až po dokončení jednání s ÚOOÚ.</p>			
	<p>Obstarat konkurenční nabídky na pozáruční servis garážových vrat.</p> <p>Byly získány nabídky firmy Kuchta a Altore.</p> <p>Projednat se současným poskytovatelem JaP Jacina o snížení ceny.</p>	p. Neveselá	30.6.	Splněno
		p.	17.7.	NOVÝ

			Hanousek, p. Neveselá		
2	Řád užívání garáží	<p>Kvůli rostoucím případům parkování mimo vymezená stání, omezuje ostatní vlastníky garážových stání a odporuje požárním předpisům (evakuační trasy) se výbor usnesl na vytvoření Řádu pro užívání garáží a vytvoření statutu vedlejší účelové komunikace v celém prostoru garáží.</p> <p>Ze strany úřadů vyžádáno zpracování projektové dokumentace.</p>			
		<p>Objednat doplnění u projektanta</p> <p>Po získání digitální formy projektové dokumentace dopravního řešení KB III – Ing. Petr Starý, bude pokračováno v dalším zpracování podkladů pro Odbor Dopravy Magistrátu hl.m. Prahy</p>	p. Vavřina		splněno
5	Údržba zeleně	<p>Výbor apeluje na všechny majitele psů, aby zamezili znečišťování společné zeleně ve vlastnictví KBIII svými miláčky.</p> <p>Rekultivace takto poškozené zeleně je nákladná záležitost.</p> <p>Bude provedeno vypletí popínavek, chemické ošetření chodníků v okolí domu i ve vnitroblocích</p>			
		<p>Správce objektu projedná s TSK a ÚMČ Prahy 5 četnost úklidu veřejných ploch přiléhajících k areálu KB III</p> <p>Blokové čištění komunikací provedlo TSK 31.5.2007, další je plánováno na 12.10.2007.</p>	p. Neveselá		splněno
		<p>Výbor projedná s jednotlivými vlastníky okolních pozemků na severní a západní straně KBIII otázku úhrady nákladů na posekání neudržovaných porostů.</p>	p. Vavřina	17.7.	NOVÝ
6.	Výtahy	<p>Správce po dohodě s výborem KB III uplatní u fy. OTIS, a.s. v garanční lhůtě všeobecně tyto opravy:</p> <p style="padding-left: 40px;">-6 seřízení č-7 idel nosnosti výtahů – uvedení do souladu s garantovanou nosností</p> <p style="padding-left: 40px;">-8 seřízení světelných ukazatelů (obvody tlač-9 ítek) s volbou přivolání a příjezdu</p> <p>výměna sloupaných povrchů tlačítek</p> <p>Reklamacce podána prostřednictvím emailu i doporučeného dopisu (30.5.) – doposud bez reakce</p>	p. Neveselá	18.5.	Splněno

		Urgovat Vzhledem ke konci garanční lhůty k 31.12. 2007 a špatné komunikaci ze strany firmy OTIS byly vyžádány nabídky konkurenčních firem na běžný servis a údržbu. Doposud doručené i další nabídky budou posouzeny výborem do konce září 2007.	p. Neveselá		trvá
7.	Výměna zámků vchodů	Na základě hlasování na Shromáždění Vlastníků bytových jednotek bude provedena výměna zámků vchodových a spojovacích dveří. Výměna zámků v objektu KB III – bude proveden výběr z několika firem. Cenové nabídky včetně klíčů: Firma FAJAKO 105 969, 50 včetně 19%DPH Firma Ryšavý (neplátce DPH) 119 917,00 Firma Plecítý 155 830,00 včetně 19%DPH <u>Výbor pověřuje správce k objednání montáže zámků u firmy Fajako ve smyslu předložené nabídky.</u> Termín výměny: Prodej klíčů: 25.6. – 13.7.2007 Výměna vložek: 18.7 – 19.7. 2007	Neveselá	5.6.	probíhá
8.	Záruky	Vytvořit přehled všech záruk – věcně i termínově Vzhledem k aktualizacím posun termínu	p. Neveselá	15.7.	Posun termínu

Ekonomické záležitosti správy domu

Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status
1	Stav pohledávek	Správcem byl předložen seznam dlužníků ke dni 30.6.2007:	17.7.	

	<p>a) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2005 – celkem nedoplatek 12 232,65 Kč</p> <p>b) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2006 – celkem nedoplatek 617 143,83</p> <p>b) dlužníci zálohy k 31.12. 2006 – celkem nedoplatek 185 364,34</p> <p>a k 31.3. 2007 – celkem nedoplatek 556 114,50</p> <p>Stav k 31.5.2007- celkem nedoplatek 619 438,09</p> <p>Stav k 30.6.2007- celkem nedoplatek 592 234,88</p> <p>Přehled je uveden včetně nebytových prostor.</p> <p>Pro další postup vymáhání dlužných částek bude oslovena právní kancelář.</p> <p>Stav neplatičů - na základě předsoudních upomínek došlo k částečné nápravě dlužných částek u některých neplatičů. Správce společně s Ing. Bejčkem zajistí další postup vymáhání dlužných částek.</p> <p>Zajištěna právní kancelář pro vymáhání pohledávek, které budou veškeré pohledávky po splatnosti předány k vymáhání.</p> <p>Kanceláři budou předány pohledávky: vyúčtování ze rok 2005, pohledávky na zálohách splatné do 31.3. 2007</p>	<p>p.Bejček</p> <p>p. Neveselá</p>		<p>trvá</p> <p>NOVÝ</p>
--	---	--	--	-------------------------

Pojištění domu	Schůzka s pojistným makléřem ohledně úpravy pojistných podmínek Podmínky odsouhlaseny výborem, dodatek pojistné smlouvy pro rok 2007-2008 bude podepsán.	p. Bejček	22.6.	splněno
Investice volných prostředků domu	Zpracovat návrh efektivního využití volných finančních prostředků domu.	p. Bejček	13.8.	NOVÝ

Trvalé upozornění:

Neplatiči	<p>Výbor stanovil tento postup pro vymáhání nedoplatků za služby a příspěvků do fondu oprav:</p> <p>A) nedoplatky z vyúčtování roku 2005:</p> <p>1. upomínka - ve lhůtě 14 dní po doručení vyúčtování, 7 dní na kontrolu doručených plateb</p> <p>2. upomínka – zaslaná doporučeně 1 měsíc po doručení vyúčtování. Bude obsahovat veškeré právní klauzule a upozornění na další právní a sankční postup.</p> <p>Pokud dlužník nezplatí do 14 dnů (každý krok samozřejmě následuje při trvajícím neplacení):</p> <p>Dluh bude předán k vyřešení právníkovi => žaloba na dlužníka => soudní platební příkaz => exekuce</p> <p>Částka placená dlužníkem naroste o náklady právního zastoupení SVJ, soudní poplatky a odměnu exekutora.</p> <p>B) nezaplacené zálohy</p> <p>Jestliže někdo nezplatí <u>1 zálohu v plné výši do 3 měsíců</u> od její splatnosti, bude následovat postup jako při vymáhání nedoplatků ročního vyúčtování.</p>			
-----------	---	--	--	--

Všeobecné

1	Stížnosti, žádosti	Urgence ve věci neschválené výstavby zastřešení balkónu v bytové jednotce č. 403 OV UMČ Praha 5 – stavební dohled navrhl konzultaci na středu 4.7. 2007	p. Vavřina	20.4.	splněno
---	--------------------	--	------------	-------	----------------

	Na základě připomínek vlastníků (např. Ing. Jan Haloda) budou provedena tato opatření: Vyvěšení značek zákazu kouření v garážích a ve vchodech.	p. Neveselá	30.6.	splněno
	Výbor zamítl žádost p. Ing. Lukešové (vlastník bytové jednotky č. 472) o snížení záloh z důvodu nevyužívání bytu) Přes opakovanou žádost p. Lukešové výbor trvá na původním stanovisku. Zálohy byly sníženy pouze nefunkčním nebytovým jednotkám.			
Zasklívání lodžii a balkónů	Zasklívání lodžii a balkónů musí proběhnout dle stavebního zákona individuálně pro každého uživatele s tím, že se vždy jedná o stavební povolení. K tomu je nutno předložit veškeré doklady a projektovou dokumentaci, včetně souhlasu vlastníků KB III. Na Odboru Výstavby UMČ Prahy 5 lze, možná, dojednat sloučení a zjednodušení stavebního řízení. V každém případě si zpracování projektové dokumentace a potřebnou inženýrskou činnost musí zajistit a uhradit jednotliví žadatelé. Tyto činnosti nemůže výbor SVJ KBIII ani správce objektu suplovat.			
Podněty z internetové diskuse a dalších sdělení vlastníků jednotek	Hlavní stížnosti se týkají: <ul style="list-style-type: none"> • 10 krádeže obuvi z chodeb domu • 11 umístění předmětů na chodbách (skříňky) • 12 porušování zákazu kouření a odhazování nedopalků • 13 obtěžování okolí zápachem při grilování • 14 dodržování nočního klidu po 22:00 hod V tomto směru bude vyvěšeno všeobecné upozornění.			
	Na internetové diskusi padl návrh na schůzky vlastníků bytů podle jednotlivých vchodů za účelem řešení problémů dotýkajících se těchto individuálních částí. Výbor tuto iniciativu vítá s tím, že se jednotlivými konkrétními návrhy spadajícími do kompetence výboru bude zabývat.			
Informace	Pizzerie pana Joziče (mezi vchody K1 a L1) je zkolaudována bez předzahrádky. Otevření je předpokládáno v září tohoto roku.			

Reklamacce úklidu a hlášení závad

	Výbor pověřuje Správce k reklamaci společných prostor – nátěrů oplocení předzahrádek a balkónů (ocelové prvky). Na mnoha místech se vyskytla koroze. Reklamacce nátěrů společných z bytových jednotek (např. balkony, fasády, okapové prvky atd.) je nutno řešit			
--	--	--	--	--

		individuální reklamace přes FINEP Barrandov k.s. – Ing. Janda, tel. 602 238 903, nebo janda@finep.cz			
--	--	--	--	--	--

Vytvoření internetových stránek společenství vlastníků KBIII

	Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status
1	Internet	Nově stránky umístěny na www.kbiii.euweb.cz Jsou zrcadleny na kbiii.ic.cz			
		Výbor se rozhodl pro obstarání vlastní domény společenství Vytipovat lokalizaci domény	p. Míková	29.3.	splněno

Příští schůze výboru

13.8.2007 v 18:00

Schůze ukončena v 22.45 hodin

Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	