

## Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

**Dne 8.10.2007**

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	pracovník firmy PPM – správce kaskády Barrandov III	

### A) Shromáždění vlastníků

Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status
Svolání Shromáždění vlastníků	Výbor v souladu s článkem 5 bod 3. Stanov rozhodl o svolání Shromáždění vlastníků jednotek v termínu únor/ březen 2008. Termín konání bude upřesněn podle dostupnosti prostorů vhodných pro konání Shromáždění.			

### B) Bezpečnost

Popis	odpovědný	odpovědný	Termín	Statut
1 Kamerový systém	Proběhla kontrola kamerového systému ze strany Úřadu na ochranu Osobních Údajů (ÚOOÚ)  <b>ÚOOÚ dopisem z 13.6. vyzval k doplnění dokumentace, což bylo provedeno dopisem ze dne 29.6. včetně příloh.</b>  <b>Do 5.9.2007 ÚOOÚ doposud nezaslal stanovisko</b>			trvá
2 Bezpečnostní agentura	<b>Výbor stále pokračuje v kontrolách výkonu strážní služby ve spolupráci s výborem KB II.</b>  Do cca 14 dnů budou aktualizovány a dopracovány Směrnice pro Výkon Služby v Objektu KB III. Směrnice aktualizovány	p. Šmíd - Probest	10.9.	splněno

### C) Technické záležitosti správy domu

Záležitost	úkol	odpovědný	termín	status
1 Vjezdová vrata do garáží	<p>JaP Jacina dodal nový návrh smlouvy, výbor připomínkoval znění smlouvy v bodech výpovědní lhůty a trvání smlouvy, doplnění textace všeobecných ustanovení a dodání technických všeobecných podmínek.</p> <p><b>JaP Jacina akceptoval naše připomínky a zašle návrh smlouvy, kde budou zahrnuty.</b></p> <p><b>Smlouva byla podepsána</b></p>			
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>Vzhledem k vysokým nákladům na zpracování dané dokumentace bylo přistoupeno ke změně projektanta a byly provedeny 2 vstupní konzultace.</p> <p>Požadované materiály včetně projednání na příslušných úřadech provede firma Onegast – Ing. Janoš, orientační termín září 2007.</p> <p><b>Firma Onegast – Ing. Janoš zahájí práce na projektu po 20.9.</b></p> <p><b>Práce ze strany Onegastu zahájeny, proběhlo první jednání s ÚMČ Praha 5</b></p>	p. Vavřina	trvá	
3 Údržba zeleně	<p>Stromy (katalpy) na pěší zóně (jižní strana KBIII) jsou pravděpodobně napadeny chorobou.</p> <p><b>Současně byla dendrologem provedena kontrola popínavých rostlin s tím, že je nutno:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Zvýšit objem zeminy pro kořenový systém</li> <li>b) Osadit vhodnější druh rostlin (břečťan není vhodný pro betonové zdi vystavené silným klimatickým vlivům – přímý slun. svit apod.)</li> </ol> <p><b>Uhynulé rostliny budou nahrazeny např. přísavníkem tříprstým.</b></p> <p><b>Celá zakázka přechází na firmu Šticha.</b></p>			
4 Výtahy	<p>Správce po dohodě s výborem KB III uplatní u fy. OTIS, a.s. v garanční lhůtě všeobecně tyto opravy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- seřízení čidel nosnosti výtahů – uvedení do souladu s garantovanou nosností</li> <li>- seřízení světelných ukazatelů (obvody tlačítek) s volbou přivolání a příjezdu</li> </ul> <p>výměna sloupaných povrchů tlačítek</p> <p><b>Reklamacie podána prostřednictvím emailu i doporučeného dopisu (30.5.) – doposud bez reakce</b></p>	p. Neveselá	18.5.	Splněno

		<p>Urgovat Urgováno písemně opět 29.7.2007.</p> <p>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> <p>Výbor posoudil předloženou nabídku firmy Schindler a stanovil další body pro její upřesnění.</p> <p><b>Firma OTIS po X-té urgenci přistoupila k nápravě závad na výtazích. Opravy budou probíhat celé září.</b></p> <p><b>Firma Otis do dnešního dne (8.10.) neprovedla požadované činnosti a opravy i přes urgence.</b></p> <p><b>Výbor pověřuje p. Neveselou k dalším urgencím na Otis.</b></p>	p. Neveselá		splněno
5	Dětská hřiště v atriích	Výbor pověřuje správce k reklamaci dřevěného vybavení dětských hřišť – herních prvků	p. Neveselá	19.10.	NOVÝ
6	Samozavírače dveří	Výbor pověřuje správce k reklamaci všech samozavíračů dveří v objektu KB III	p. Neveselá	19.10.	NOVÝ
7	Koroze oplocení předzahrádek	Výbor pověřuje správce k reklamaci oplocení předzahrádek kvůli korozi.	p. Neveselá	19.10.	NOVÝ

## D) Ekonomické záležitosti správy domu

	Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status
1	Stav pohledávek	<p>Správce byl předložen seznam dlužníků ke dni 30.9.2007</p> <p>a) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2005 – celkem nedoplatek 2 288,61 Kč</p> <p>b) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2006 – celkem nedoplatek 76 632,06 Kč</p> <p>c) dlužníci zálohy k 31.12. 2006 – celkem nedoplatek 185 364,34 a k 31.3. 2007 – celkem nedoplatek 556 114,50  Stav k 31.5.2007- celkem nedoplatek 619 438,09  Stav k 30.6.2007- celkem nedoplatek 592 234,88  Stav k 31.7.2007- celkem nedoplatek 537 624,06  Stav k 31.8.2007- celkem nedoplatek 509 586,42  Stav k 31.8.2007- celkem nedoplatek 599 728,88 (z toho nebytovky 181 332,-)</p> <p>Přehled je uveden včetně nebytových prostor.</p> <p><b>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.</b></p>	p.Bejček		trvá

	<b>Předložit členům výboru aktuální status vymáhání</b>	p. Bejček	12.10.	<b>NOVÝ</b>
	<b>Správce připraví do příští schůze detailní rozbor dlužníků z nebytových prostor.</b>	p. Neveselá	8.10.	Splněno

### 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:  1. upomínka - ve lhůtě 14 dní po doručení vyúčtování, 7 dní na kontrolu doručených plateb  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 nezaplatí do 14 dnů (každý krok samozřejmě následuje při trvajícím neplacení):  Dluh bude předán k vyřešení <b>právníkovi =&gt; žaloba na dlužníka =&gt; soudní platební příkaz =&gt; exekuce</b>  Částka placená dlužníkem naroste o náklady právního zastoupení SVJ, soudní poplatky a odměnu exekutora.</p> <p>B) nezaplacené zálohy  Jestliže někdo nezaplatí <u>1 zálohu v plné výši do 3 měsíců</u> od její splatnosti, bude následovat postup jako při vymáhání nedoplatků ročního vyúčtování.</p>			
-----------	---	--	--	--

### E) Všeobecné

1	Stížnosti, žádosti	<p>Neschválená výstavba zastřešení balkónu v bytové jednotce č. 403</p> <p>OV UMČ Praha 5 – stavební dohled navrhl konzultaci na středu 4.7. 2007</p> <p>Další urgence bude provedena do konce tohoto týdne  Urgence provedena, odbor výstavby dosud nerozhodl.</p>			<b>Trvá</b>
		<p>Zazdění výloh v nebytové jednotce č. 904</p> <p>Zjištěno 30.8. (v den stavby), 31.8. osloven majitel p. Regerzieger, aby se nejpozději do 10.9.2007 ke stavbě vyjádřil a předložil stavební povolení.</p> <p>V případě, že tak neučiní, výbor podá podnět k zahájení správního řízení na Stavební Odbor ÚMČ Praha 5</p> <p>I přes osobní jednání s p. Regerziegerem a s vedoucím stavby</p>	p. Bejček	11.9.	<b>splněno</b>

	p. Troyem výbor ani správce objektu neobdrželi písemné stanovisko k dané problematice. Proto byl dne 18.9.2007 podán na Stavební Odbor Úřadu Městské Části Prahy 5 návrh na zahájení správního řízení.			
	<p>Žádost firmy Bioclinica o snížení záloh na služby v nebytové jednotce v položkách 13, 14 a 15 z důvodu nevyužívání.</p> <p>Vzhledem k tomu, že firma Bioclinica (jednatel p. Duško Rakočevič) je dlužníkem ročního vyúčtování 2006 a dlužníkem na zálohách 2007, výbor snížení nepovoluje.</p> <p>Vymáhání dluhu je již předáno právní kanceláři. O snížení záloh je možno jednat po vyrovnání všech pohledávek.</p> <p>Výbor po projednání stanoviska pana Rakočeviče nabízí řešení v podobě uhrazení záloh za měsíce 1-10 2007 do 31.10.2007 snížených v položkách 13,14 a 15 o 50%. Pokud nebude platba připsána na účet Společenství do tohoto data, bude výbor pokračovat v právním vymáhání <u>nesnížené</u> částky záloh</p> <p>Informovat firmu Bioclinica (p. Rakočevič)</p>	p. Neveselá	12.10.	<b>NOVÝ</b>
	<p>Žádost p. Joziče o snížení záloh na služby v nebytové jednotce v položkách 13, 14 a 15 z důvodu nevyužívání.</p> <p>I když je p. Jozičtaktéž dlužníkem na zálohách, výbor po projednání stanoviska pana Joziče nabízí řešení v podobě uhrazení záloh za měsíce 1-10 2007 do 31.10.2007 snížených v položkách 13,14 a 15 o 50%. Pokud nebude platba připsána na účet Společenství do tohoto data, bude výbor pokračovat v právním vymáhání <u>nesnížené</u> částky záloh</p> <p>Informovat p. Joziče.</p>	p. Neveselá	12.10.	<b>NOVÝ</b>
Stížnost p. Jeřábka	Výbor projednal stížnost p. Jeřábka na neosvětlené společné prostory.			
Informace				

## F) Reklamace úklidu a hlášení závad

	<b>Reklamace nátěrů společných z bytových jednotek (např. balkony, fasády, okapové prvky atd.) je nutno řešit individuální reklamacemi přes FINEP Barrandov k.s. – Ing. Janda, tel. 602 238 903, nebo <a href="mailto:janda@finep.cz">janda@finep.cz</a></b>			
--	--	--	--	--

## G) Vytvoření internetových stránek společenství vlastníků KBIII

	Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status
1	Internet	Byly spuštěny vlastní stránky Společenství KBIII  Adresa: <a href="http://www.kbiii.cz">www.kbiii.cz</a>			
		Vyvěsit informaci do vchodů	p. Neveselá	12.10.	<b>NOVÝ</b>

## H) Příští schůze výboru

5.11.2007 v 18:00

Schůze ukončena v 22:30 hodin

### Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	