

Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

Dne 3.12.2007

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	
p. Kuchař	Předseda představenstva PPM a.s.	

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) ÚOOÚ dopisem z 13.6. vyzval k doplnění dokumentace, což bylo provedeno dopisem ze dne 29.6. včetně příloh. Do 5.11.2007 ÚOOÚ doposud nezaslal stanovisko Vznést dotaz – telefonicky Výbor projednal návrh na změnu kvality kamerového odečtu na vjezd do garáží.	p. Vavřina	17.12.	Trvá NOVÝ
2 Bezpečnostní agentura	Výbor stále pokračuje v kontrolách výkonu strážní služby ve spolupráci s výborem KB II.			

	Dnešního dne byly s agenturou Probest za přítomnosti provozního ředitele p. Šmída a jednatele p. Tučka projednány personální změny a stanoven návrh další spolupráce. Připravit návrh změny smlouvy - hlavní oblasti změny: cena, sankce za porušení....	p. Bejček	17.12.	NOVÝ
--	---	-----------	--------	------

C) Technické záležitosti správy domu

Záležitost	úkol	odpovědný	termín	status
1 Řád užívání garáží	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. Vzhledem k vysokým nákladům na zpracování dané dokumentace bylo přistoupeno ke změně projektanta a byly provedeny 2 vstupní konzultace. Požadované materiály včetně projednání na příslušných úřadech provede firma Onegast – Ing. Janoš, orientační termín září 2007. Firma Onegast – Ing. Janoš zahájí práce na projektu po 20.9. Práce ze strany Onegastu zahájeny, proběhlo první jednání s ÚMČ Praha 5 Do 16.11. firma Onegast předá doposud projednanou dokumentaci výboru KBIII. Současný stav: Komunikace uvnitř garáží mohou bez problémů získat status účelové komunikace, jednotlivá garážová stání tento statut nemají – projednávání pokračuje.	p. Vavřina	trvá	
2 Zimní údržba	Výbor rozhodl vzhledem k finanční výhodnosti a operativnosti, že bude uzavřena smlouva o zimní údržbě s firmou Štícha. Doplnit do směrnice ostrahy: povinnost hlásit firmě Štícha nutnost výjezdu při napadlém sněhu a náledí.	p. Bejček	17.12.	NOVÝ
3 Výtahy	Správce po dohodě s výborem KB III uplatní u fy. OTIS, a.s. v garanční lhůtě všeobecně tyto opravy: - seřízení čidel nosnosti výtahů – uvedení do souladu s garantovanou nosností - seřízení světelných ukazatelů (obvody tlačítek) s volbou přivolání a příjezdu výměna sloupaných povrchů tlačítek Reklamace podána prostřednictvím emailu i doporučeného	p. Neveselá	18.5.	Splněno

		<p>dopisu (30.5.) – doposud bez reakce</p> <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>Firma OTIS po X-té urgenci přistoupila k nápravě závad na výtazích. Opravy budou probíhat celé září.</p> <p>Firma Otis do dnešního dne (8.10.) neprovedla požadované činnosti a opravy i přes urgence.</p> <p>Výbor pověřuje p. Neveselou k dalším urgencím na Otis.</p> <p>Pozvat firmu Otis k projednání k plnění servisní smlouvy na mimořádné schůzi výboru – termín 21.11.2007</p> <p>Otis se nedostavil na schůzku svolanou dle bodu 3.2.3. smlouvy, ke které byl pozván dopisem ze dne 9.11.2007, ani neprojevil vůli k jakémukoliv jednání.</p>	p. Neveselá		Splněno
			p. Neveselá	14.11.	NOVÝ
4	Parkování na plochách pro požární techniku	<p>Výbor pověřuje správce, aby osadil cedule s upozorněním na skutečnost, že plocha je určena pro požární techniku. Protože parkující vozidla porušují zákaz vjezdu, ochranka dostane pokyn volat Městskou Policii ke každému parkujícímu vozidlu.</p> <p>Vyvěsit cedule a upozornit vedoucího strážní služby.</p> <p>Vyvěsit toto upozornění na web</p>	p. Neveselá	19.11.	splněno
			p. Bejček	10.11.	splněno
5	Chování bydlících	<p>Setrvávají stížnosti na neukázněné chování některých bydlících v našem domě. Správce opětovně vyvěsí upozornění na zásady slušného chování v sousedských vztazích do všech vchodů. Strážní služba bude kontrolovat vytipované lokality.</p> <p>Vyvěsit upozornění</p> <p>Vyvěsit na web</p> <p>Zajistit překlad do ruštiny pro adresné zasílání.</p>	p. Neveselá	9.11	splněno
			p. Bejček	9.11.	splněno
			p. Vavřina	17.12.	NOVÝ
6	Vstup do garáží z atrií	Opatřit univerzálním zámkem, tj. z atria bude možno otevřít klíčem.	p. Neveselá	19.11.	splněno

7	Stav u popelnic	<p>Výbor diskutoval stav (ne)pořádku u kontejnerů na odpady v návaznosti na stížnosti obyvatel. Strážní služba bude dbát na zamezení přístupu ke kontejnerům a správce objektu zajistí zvýšený úklid v prostorách pro kontejnery.</p> <p>Výbor apeluje na obyvatele KB III, aby nevhazovali odpady do nádob příslušejících ke KB II.</p> <p>Výbor apeluje na obyvatele, aby nevyhazovali objemné předměty (skříně, matrace, sedačky apod.) do prostoru popelnic. Likvidace každého z těchto předmětů jde k tíži všech vlastníků.</p> <p>Současně žádáme všechny obyvatele, aby pomohli identifikovat ty, kteří způsobují nepořádek a zvyšování nákladů na provoz (odvoz nadměrných odpadů).</p>			
---	-----------------	--	--	--	--

D) Ekonomické záležitosti správy domu

	Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status
1	Stav pohledávek	<p>Správce byl předložen seznam dlužníků ke dni 30.11.2007</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 36 406,48 Kč</p> <p>c) dlužníci zálohy</p> <p>Stav k 31.8.2007- celkem nedoplatek 509 586,42</p> <p>Stav k 30.9.2007- celkem nedoplatek 599 728,88 (z toho nebytovky 181 332,-)</p> <p>Stav k 31.10.2007- celkem nedoplatek 622 422,87 (z toho nebytovky 229 330,32)</p> <p>Stav k 30.11.2007- celkem nedoplatek 476 197,20 (z toho nebytovky 186 534,00)</p> <p>Správce společně s Ing. Bejčkem zajistí další postup vymáhání dlužných částek.</p> <p>Zveřejnit seznam dlužníků na internetové stránce společenství v zaheslované sekci, ke které budou mít přístup pouze členové společenství</p>	<p>p.Bejček</p> <p>p. Bejček</p>	<p>Po vytvoření sekce – viz část G)</p>	<p>Trvá</p> <p>NOVÝ</p>

Trvalé upozornění:

	Neplatiči	<p>Výbor stanovil tento postup pro vymáhání nedoplateků za služby a příspěvků do fondu oprav:</p> <p>A) nedoplatky z vyúčtování uzavřeného roku:</p> <p>1. upomínka - ve lhůtě 14 dní po doručení vyúčtování, 7 dní na kontrolu doručených plateb</p>			
--	-----------	---	--	--	--

	<p>2. upomínka – zasláná 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 právníkovi => žaloba na dlužníka => soudní platební příkaz => exekuce Částka placená dlužníkem naroste o náklady právního zastoupení SVJ, soudní poplatky a odměnu exekutora. Neuhrazené náklady mohou být započteny do ročního vyúčtování příslušné jednotky.</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> <p>Výbor pověřuje správce k urgenci</p>	p.Neveselá	9.11.	Trvá splněno
2		<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. 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> <p>Výbor pověřuje p. Bejčka k urgenci na stavební odbor</p> <p>Odezva žádná, v urgencích bude pokračováno</p>	p. Bejček	11.9.	Splněno
		Výbor pověřuje p. Bejčka k urgenci na stavební odbor	p. Bejček	9.11.	splněno

3	Společná anténa	Bude prověřena funkčnost společné antény Kontaktovat dodavatele	p. Neveselá	17.12	NOVÝ
---	-----------------	--	-------------	-------	-------------

F) Reklamace a hlášení závad

		Reklamace nátěrů společných z bytových jednotek (např. balkony, fasády, okapové prvky atd.) je nutno řešit individuálními reklamacemi přes FINEP Barrandov k.s. – Jan Šulista, tel. 602 238 903, nebo sulista@finep.cz			
1	Dětská hřiště v atriích	Výbor pověřuje správce k reklamaci dřevěného vybavení dětských hřišť – herních prvků Odmítnuto – s odůvodněním, že je to záležitost údržby	p. Neveselá	19.10.	splněno
2	Samozavírače dveří	Výbor pověřuje správce k reklamaci všech samozavíračů dveří v objektu KB III FINEPem odmítnuto - s odůvodněním, že je to záležitost údržby Kontaktovat výrobce, zajistit odborný servis	p. Neveselá p. Neveselá	19.10. 17.12	Splněno NOVÝ
3	Koroze oplocení předzahrádek	Výbor pověřuje správce k reklamaci oplocení předzahrádek kvůli korozi. Podle předběžného projednání s Finepem bude reklamace řešena jako reklamace společných prostor, budou kontaktováni majitelé jednotlivých předzahrádek, aby umožnili vstup pro provedení opravy. Opravy proběhnou na základě jmenného seznamu vytvořeného správcem.	p. Neveselá	19.10.	splněno
4	Akustická způsobilost chodeb	Výbor vzhledem k rostoucím stížnostem na kročejovou hlučnost v chodbách rozhodl o provedení zkušebního měření na náklady společenství ve vchodu I2 v chodbové sekci s byty 455-456-457-458 Objednat akustika Měření proběhlo, čeká se na výslednou zprávu	p. Vavřina	19.11.	splněno

G) Vytvoření internetových stránek společenství vlastníků KBIII

	Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status
1	Internet	Byly spuštěny vlastní stránky Společenství KBIII Adresa: www.kbiii.cz			

		Vyvěsit informaci do vchodů	p. Neveselá	12.10.	splněno
		Předat text, který bude součástí vstupní stránky	p. Vavřina	19.11.	splněno
		Vytvořit na stránkách zaheslovanou sekci, do které budou mít přístup pouze vlastníci bytových jednotek v KB III. Sekce bude použita na šíření informací, které nejsou určeny pro širokou veřejnost (např. smlouvy společenství, jmenný seznam dlužníků apod.)	p. Bejček	15.1.2008	NOVÝ

H) Příští schůze výboru

14.1.2008 v 18:00

Schůze ukončena v 22:30 hodin

Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	