

Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

Dne 14.1.2008

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.			
	Zarezervovat jednací sál	p. Neveselá	21.1.	NOVÝ
	Zajistit právníka	p. Vavřina	14.2.	NOVÝ

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			
	Dne 14.1. bylo doručeno Rozhodnutí ÚOOÚ. Vzhledem k jeho obsáhlosti a složitosti zaujme výbor a správce	p. Vavřina	17.12.	Splněno

		potřebné stanovisko do 10 dnů.	všichni	24.1.	NOVÝ
		Výbor projednal návrh na změnu kvality kamerového odečtu na vjezd do garáží. Pozvat zástupce firmy Entech (dodavatel kam. Systému) na příští schůzi výboru.	p. Neveselá	4.2.	NOVÝ
2	Bezpečnostní agentura	Výbor stále pokračuje v kontrolách výkonu strážní služby ve spolupráci s výborem KB II. Připravit návrh změny smlouvy - hlavní oblasti změny: cena, sankce za porušení....	p. Bejček	21.1.	Posun termínu

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. Byla dokončena dokumentace pro osazení značek na vjezdech a ve vnitřních prostorech tak, aby komunikace splňovala statut vedlejší komunikace.	p. Vavřina	trvá	
2	Zimní údržba	Výbor rozhodl vzhledem k finanční výhodnosti a operativnosti, že bude uzavřena smlouva o zimní údržbě s firmou Šticha. Doplnit do směrnice ostrahy: povinnost hlásit firmě Šticha	p. Bejček	21.1.	Posun

		nutnost výjezdu při napadlém sněhu a náledí. Bude doplněno s dalšími body.			termínu
3	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"> - seřízení čidel nosnosti výtahů – uvedení do souladu s garantovanou nosností - seřízení světelných ukazatelů (obvody tlačítek) s volbou přivolání a příjezdu <p>výměna sloupaných povrchů tlačítek</p> <p>Reklamacce podána prostřednictvím emailu i doporučeného 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>K 30.11. byla vypovězena servisní smlouva s firmou Otis a na základě výběrového řízení (které probíhalo v předstihu od června 2007) byla s platností od 1.12.2007 podepsána nová servisní smlouva s firmou Schindler.</p>	p. Neveselá	18.5.	Splněno
		Urgovat Urgováno písemně opět 29.7.2007.	p. Neveselá		Splněno
		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.			
		Výbor posoudil předloženou nabídku firmy Schindler a stanovil další body pro její upřesnění.			
		Firma OTIS po X-té urgenci přistoupila k nápravě závad na výtazích. Opravy budou probíhat celé září.			
		Firma Otis do dnešního dne (8.10.) neprovedla požadované činnosti a opravy i přes urgence.			
		Výbor pověřuje p. Neveselou k dalším urgencím na Otis.			
		Pozvat firmu Otis k projednání k plnění servisní smlouvy na mimořádné schůzi výboru – termín 21.11.2007	p. Neveselá	14.11.	splněno
		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.			
		K 30.11. byla vypovězena servisní smlouva s firmou Otis a na základě výběrového řízení (které probíhalo v předstihu od června 2007) byla s platností od 1.12.2007 podepsána nová servisní smlouva s firmou Schindler.			
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. Neveselá	19.11.	splněno

		Vyvěsit toto upozornění na web	p. Bejček	10.11.	splněno
		Po vyvěšení dopravního značení – viz bod C1 – vyvolat jednání s Městskou Policií a Policií ČR – za účelem vysvětlení oprávněnosti zásahů MP i PČR v prostorách pod správou KBIII (včetně nástupních ploch pro požární techniku)	p. Vavřina p. Bejček	po splnění C1	NOVÝ
5	Chování bydlících	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.			
		Vyvěsit upozornění	p. Neveselá	9.11	splněno
		Vyvěsit na web	p. Bejček	9.11.	splněno
		Zajistit překlad do ruštiny pro adresné zasílání.			
		Výbor přijímá nabídku naší spolubylicí paní Lenky Hrochové (firma LF Line s.r.o.) na pořízení překladů. Zadat překlad	p. Neveselá	21.1.	NOVÝ
7	Stav u popelnic	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.			
		Výbor apeluje na obyvatele KB III, aby nevhazovali odpady do nádob příslušejících ke KB II.			
		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. Současně žádáme všechny obyvatele, aby pomohli identifikovat ty, kteří způsobují nepořádek a zvyšování nákladů na provoz (odvoz nadměrných odpadů).			
		Vystavit žádost na odbor životního prostředí MČ Praha 5 o zvýšení frekvence odvozu tříděného dopadu.	p. Neveselá	21.1.	NOVÝ
		Výbor souhlasí s přemístěním 1 kontejneru od vchodu M1 ke vchodu G1, vzhledem k vyšší potřebě odpadových nádob, včetně ohlášení na Pražské služby.	p. Neveselá	21.1.	NOVÝ
		Výbor pověřuje správce PPM ke zvýšení frekvence úklidu. Úklid bude probíhat minimálně 1x za dva dny.			

	Vytvořit ceduli s apelací na obyvatele na uzavírání kontejnerů, vhazování odpadků do kontejnerů a nikoliv mimo.	p. Hanousek	18.1.	NOVÝ
	Vyvěsit na nástěnky a na plastovém podkladu k popelnicím	p. Neveselá	1.2.	NOVÝ

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 16 177,33 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>Stav k 31.12.2007–celkem nedoplatek 469 091,56 (z toho nebytovky 189 957,50)</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>SVJ obdrželo fakturu od právní kanceláře JUDr. Kašparové za vymáhání pohledávek SVJ. Tyto náklady budou přefakturovány na jednotlivé neplatiče. Pokud nebudou faktury uhrazeny, budou tento dluh započítán k ročnímu vyúčtování služeb pro příslušnou jednotku.</p>	p. Bejček		Trvá
		p. Bejček	Po vytvoření sekce – viz část G)	NOVÝ

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 – 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 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	<p>Stížnosti, žádosti</p> <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. Regeziieger, 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. Regeziiegerem 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
	<p>Výbor pověřuje p. Bejčka k urgenci na stavební odbor</p> <p>Odezva žádná, v urgencích bude pokračováno</p>	p. Bejček	9.11.	splněno

3	Společná anténa	Bude prověřena funkčnost společné antény Kontaktovat dodavatele	p. Neveselá	4.2.	Posun termínu
4	Žádost p. Mannherze	p. Mannherz žádá o povolení rozvodu kabeláže pro účely internetového spojení, která zasahuje v lištách do společných chodeb domu. S takovýmto rozvodem výbor zásadně nesouhlasí a je nezbytné, aby montážní firma dosáhla souhlasu od UPC k napojení v centrálním rozvodu. V tomto jednání, které je smluvně ze strany SVJ neuzavřeno, bude výbor i správce s montážní firmou spolupracovat.			
5	Žádost p. Kiknavelidzové	Žádost o povolení instalace satelitu. Výbor schvaluje umístění satelitu s podmínkou, že nebude porušen ani obvodový ani střešní plášť budovy a že nebudou omezeni uživatelé sousedních jednotek.			

F) Reklamacce a hlášení závad

		Reklamacce 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			
		!!!!UPOZORNĚNÍ O KONCI ZÁRUKY !!!! 15.července 2008 končí záruka na společné prostory!!! Správce ve spolupráci s výborem provede soupis vad. Je vítáno každé upozornění ze strany vlastníků. Záruka k bytovým jednotkám končí 3 roky od dřívější události z převzetí bytu nebo ze zápisu do katastru nemovitostí. U valné většiny bytových jednotek dojde k vypršení záruky v létě 2008.			
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 Odborným servisem zjištěné vady instalace reklamovat s cílem získat úhradu nákladů na servis.	p. Neveselá p. Neveselá p. Neveselá	19.10. 17.12 4.2.	Splněno Splněno NOVÝ
3	Koroze oplocení předzahrádek	Výbor pověřuje správce k reklamaci oplocení předzahrádek kvůli korozi. Podle předběžného projednání s Finepem bude reklamacce řešena jako reklamacce společných prostor, budou kontaktováni majitelé jednotlivých předzahrádek, aby umožnili vstup pro provedení	p. Neveselá	19.10.	splněno

		opravy. Opravy proběhnou na základě jmenného seznamu vytvořeného správcem. Jmenný seznam předán FINEPu, Finep bude kontaktovat jednotlivé vlastníky.			
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 Měření provedené Ing. Holubem z firmy KlimaTech Praha, nositelem Certifikátu způsobilosti ČMS pro měření hluku (evid.č. 629/2004) prokázalo, že normalizovaná hladina akustického tlaku kročejového zvuku mezi zkoušenými místnostmi nevyhovuje požadavkům normy ČSN 73 0532. Výsledek měření bude předán majitelce bytové jednotky pí. Veselé k dalšímu reklamačnímu řízení, ve kterém bude požadována od stavebníka úhrada nákladů vynaložených na měření kročejové neprůzvučnosti.	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			
		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.) Na sekci se pracuje	p. Bejček	15.1.2008	trvá

H) Příští schůze výboru

4.2.2008 v 18:00

Schůze ukončena v 23:00hodin

Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	