

Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

Dne 4.2.2008

Schůze zahájena v 18:00

Účast:

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

Hosté:

jméno		
p. Neveselá	pracovník firmy PPM – správce kaskády Barrandov III	
Ing. Kolínek	Firma Entech	

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 Zajistit právníka Předběžně by bylo možné zajistit sál na 27.3. ve škole V Remízku – Divadelní salonek, paní Neveselá osobně prohlédne a posoudí vhodnost prostor. Pro přípravu shromáždění SVJ se sejde Výbor 11.2. v 18:00.	p. Neveselá p. Vavřina pí Neveselá	8.2.	Nový

B) Bezpečnost

Popis	odpovědný	odpovědný	Termín	Statut
1 Kamerový systém	Proběhla kontrola kamerového systému ze strany Úřadu na Ochranu Osobních Údajů (ÚOOÚ) Dne 14.1. bylo doručeno Rozhodnutí ÚOOÚ. Z uvedeného stanoviska vyplývá, že kamerový systém je			

		<p>provozuschopný při respektování všech zákonných opatření s archivací pořízení záznamů do 10 dnů. Tato změna byla projednána se správcem kamerového systému.</p> <p>Výbor projednal návrh na změnu kvality kamerového odečtu na vjezdu do garáží. Pozvat zástupce firmy Entech (dodavatel kam. Systému) na příští schůzi výboru.</p> <p>Po rozboru technických podmínek, za účelem dalšího zvýšení rozlišitelnosti, navrhl ing. Kolínek zlepšit intenzitu osvětlení pro prostory vjezdových kamer. Budou osazeny cca 4 zářivky a přizvána firma na doladění zaostřování a zorného úhlu kamer.</p>	p. Vavřina		
2	Bezpečnostní agentura	<p>Výbor stále pokračuje v kontrolách výkonu strážní služby ve spolupráci s výborem KB II.</p> <p>Připravit návrh změny smlouvy - hlavní oblasti změny: cena, sankce za porušení....</p> <p>Vzhledem k tomu, že při kontrolách, jak členů Výboru KB II., tak KBIII., byly zjištěny nedostatky ve strážní službě, došlo operativně k jednání s panem Šmídem z ProBestu. Dnešního dne byl odvolán velitel ostrahy objektu pan Novotný. Další jednání s vedením ProBestu -po dohodě s KBII. - proběhne do konce února. Předložený dodatek č.2 ke Smlouvě o fyzické ostraze nebyl potvrzen a bude předložen protinávrh s uplatněním vyšších sankcí při porušení výkonu strážní služby.</p>	p. Bejček		
			Všichni	29.2.	Nový

C) Technické záležitosti správy domu

	Záležitost	úkol	odpovědný	termín	status
1	Řád užívání garáží	Byla dokončena dokumentace pro osazení značek na vjezdech a ve vnitřních prostorách tak, aby komunikace splňovala statut vedlejší komunikace.	p. Vavřina	trvá	Posun termínu
2	Zimní údržba	Doplnit do směrnice ostrahy: povinnost hlásit firmě Štícha nutnost výjezdu při napadlém sněhu a náledí. Bude doplněno s dalšími body. Vzhledem k nutnosti dalších změn, které jsou třeba doplnit do Směrnice ostrahy se posouvá termín do 15.2.	p. Bejček	15.2.	Posun termínu
3	Výtahy	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.			Splněno

		<p>Dále byla s firmou Schindler dohodnuta služba placeného paušálu pro tísňové linky z kabin výtahů. Cena této služby je 100 CZK za měsíc a nahrazuje těžkopádný dřívější systém dobíjení kupónů.</p> <p>Dne 4.2.08 byl podepsán s firmou Schindler již dříve dohodnutý dodatek č. 1 k uzavřené Smlouvě o dílo.</p>	p. Neveselá	8.2.	Nový
4	Parkování na plochách pro požární techniku	<p>Vzhledem ke krádežím vyvěšených cedulí bude zákaz parkování na plochách pro PT napsán na betonovou zeď.</p> <p>Po vyvěšení dopravního značení 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>	pí Neveselá Vavřina, Hanousek	29.2.	Nový trvá
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>Výbor přijímá nabídku naší spolubydlící paní Lenky Hrochové (firma LF Line s.r.o.) na pořízení překladů. Zadat překlad</p> <p>Výbor děkuje spolubydlící paní Lence Hrochové fa LF Line s.r.o. za překlady textů do ruského jazyka. Překlady budou vyvěšeny na nástěnkách i na webových stránkách.</p>	p. Neveselá p. Bejček pí Neveselá p. Neveselá pí Neveselá		splněno splněno splněno splněno nový
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</p>			

	<p>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> <p>Vystavit žádost na odbor životního prostředí MČ Praha 5 o zvýšení frekvence odvozu tříděného dopadu.</p> <p>Výbor souhlasí s přemístěním 1 kontejneru od vchodu M1 ke vchodu G1, vzhledem k vyšší potřebě odpadových nádob, včetně ohlášení na Pražské služby.</p> <p>Výbor pověřuje správce PPM ke zvýšení frekvence úklidu. Úklid bude probíhat minimálně 1x za dva dny.</p> <p>Vytvořit ceduli s apelací na obyvatele na uzavírání kontejnerů, vyhazování odpadků do kontejnerů a nikoliv mimo.</p> <p>Vyvěsit na nástěnky a na plastovém podkladu k popelnicím</p> <p>Cedule u popelnic budou vyvěšeny do 8.2.</p>	p. Neveselá		splněno
		p. Neveselá		splněno
				splněno
		p. Hanousek		splněno
		p. Neveselá	1.2.	splněno
		pí Neveselá	8.2.	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, je právně vymáháno</p> <p>b) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2006 – celkem nedoplatek 16 177,33 Kč, je právně vymáháno</p> <p>c) dlužníci zálohy</p> <p style="padding-left: 40px;">Stav k 31.12.2007 – celkem nedoplatek 469 091,56 (z toho nebytovky 189 957,50)</p> <p style="padding-left: 40px;">Stav k 31.1.2008 – celkem nedoplatek 153 872,82 (z toho nebytovky 26 704,-)</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, bude tento dluh započítán k ročnímu vyúčtování služeb pro</p>	p. Bejček		Trvá
			p. Bejček		Trvá

2.	Účet SVJ	příslušnou jednotku. Za účelem zhodnocení volných finančních prostředků vytvořených na Fondu oprav SVJ byla převedena částka 1,2 mil. CZK z běžného účtu (úročeno 0,02 %) na termínovaný účet (šestiměsíční) u stejné banky s úrokem 2,03 %			
----	----------	---	--	--	--

Trvalé upozornění:

	Neplatiči	<p>Výbor stanovil tento postup pro vymáhání nedoplatků za služby a příspěvků do fondu oprav:</p> <p>A) nedoplatky z vyúčtování uzavřeného roku: 1. upomínka - ve lhůtě 14 dní po doručení vyúčtování, 7 dní na kontrolu doručených plateb 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>Na základě stanoviska Odboru výstavby ÚMČ Praha 5, že uvedená markýza dle nového stavebního zákona nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu, rozhodne Výbor, po poradě s právníky, o dalším postupu v této věci. Odbor výstavby doporučuje Výboru tento spor řešit cestou občansko-právní v rámci SVJ.</p>	Vavřina	29.2.	Nový
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>			

		V případě, že tak neučiní, výbor podá podnět k zahájení správního řízení na Stavební Odbor ÚMČ Praha 5 I přes osobní jednání s p. Regeziegerem 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 Praha 5 návrh na zahájení správního řízení. Výbor pověřuje p. Bejčka k urgenci na stavební odbor Odezva žádná, v urgencích bude pokračováno	p. Bejček p. Bejček		Splněno 29.2. trvá
3	Společná anténa	Bude prověřena funkčnost společné antény Kontaktovat dodavatele Odborná firma posoudila funkčnost antény a dodá nabídku na osazení centrálního zařízení pro příjem digitálního vysílání.	p. Neveselá	29.2.	splněno Nový
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. Joziče a Bioclinica – p. Rakočeviče	p. Jozič: žádost o snížení záloh v roce 2008 v jednotce 902, rozpočtové položky 13.,14.,15 o 50%. Vzhledem k tomu, že byly uhrazeny veškeré snížené platby (byť i po termínu) za rok 2007, Výbor souhlasí se slevami v uvedených položkách na 50% i pro rok 2008. Podmínkou této slevy je pravidelná úhrada zálohových položek, která bude v každém čtvrtletí vyhodnocována. V případě neplacení má Výbor právo zrušit poskytnutou slevu a postupovat jako u ostatních neplatičů – viz trvalé upozornění – neplatiči. Bioclinica – p. Rakočevič – protože nebyly splněny podmínky pro úhradu snížených záloh za rok 2007 (viz dopis z 9.10.2007 PPM a projednání ve Výboru 8.10.2007) a do dnešního dne nebyly uhrazeny za rok 2007 žádné zálohy v daných položkách, Výbor nesouhlasí s žádostí o slevu na 50% pro rok 2008. Dlužná částka je předána k vymáhání právní cestou.			

F) Reklamace a hlášení závad

1.		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			
----	--	---	--	--	--

2.		<p>!!!!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.</p> <p>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.</p>			
3.	Samozavírače dveří	<p>Odborným servisem zjištěné vady instalace reklamovat s cílem získat úhradu nákladů na servis.</p> <p>Faktura předána Finepu</p>	p. Neveselá		Splněno
4.	Koroze oplocení předzahrádek	<p>Výbor pověřuje správce k reklamaci oplocení předzahrádek kvůli korozi.</p> <p>Podle předběžného projednání s Finepem bude reklamáce řešena jako reklamáce společných prostor, budou kontaktováni majitelé jednotlivých předzahrádek, aby umožnili vstup pro provedení opravy.</p> <p>Opravy proběhnou na základě jmenného seznamu vytvořeného správcem. Jmenný seznam předán FINEPu, ten bude kontaktovat jednotlivé vlastníky.</p>	p. Neveselá		splněno
5.	Akustická způsobilost chodeb	<p>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</p> <p>Objednat akustika</p> <p>Měření proběhlo, čeká se na výslednou zprávu</p> <p>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> <p>Výsledek měření byl předán pí Veselé, která uplatnila závadu jako reklamaci vůči Finepu. Budeme nadále sledovat.</p>	p. Vavřina		Splněno
6.	Zařízení	<p>Na základě revize zařízení dětského hřiště byla na Finep</p>	pí Neveselá		Nový

dětského hřiště	uplatněna reklamace na usazení 2 pneumatik u axiální vahadlové houpačky. Přes zamítavý dopis Průmstavu bude správce tuto reklamaci dále na Finesu uplatňovat.	pí Neveselá		Nový
-----------------	--	----------------	--	-------------

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	29.2.2008	trvá

H) Příští schůze Výboru

3.3.2008 v 18:00

Mimořádná schůze k přípravě Shromáždění SVJ proběhne 11.2. od 18:00

Schůze ukončena v 22:50

Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	