

## Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

**Dne 3.3.2008**

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		
pí. Neveselá, ode dneška Vondrušová	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  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.  <b>Zajištěn sál na 9.4. 2008 od 18:00 ve škole V Remízku – Divadelní salonek. V tomto termínu závazně proběhne Shromáždění SVJ, pozvánky včetně dalších materiálů budou odeslány ve 12.týdnu t.r.</b> <b>Další přípravná schůzka Výboru proběhne 10.3. v 18:00 hod. Právní stránku přípravy a průběhu Shromáždění zajišťuje JUDr Tuvorová.</b>	Vondrušová  Vavřina  Vondrušová  Vondrušová		<b>NOVÝ</b>

### B) Bezpečnost

Popis	odpovědný	odpovědný	Termín	Statut

1	Kamerový systém	<p>Výbor projednal návrh na změnu kvality kamerového odečtu na vjezd do garáží. Pozvat zástupce firmy Entech (dodavatel kamerového 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><b>Na základě osazení zářivek 3.-5.3. provede fa Entech doladění zaostřování a zorného úhlu kamer. K odsouhlasení bude přizván zástupce Výboru</b></p>	Vondrušová  Vondrušová		splněno  <b>NOVÝ</b>
2	Bezpečnostní agentura	<p>Výbor stále pokračuje v kontrolách výkonu strážní služby ve spolupráci s výborem KB II.</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.</p> <p>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><b>Probest potvrdil náš protinávrh ke smlouvě o fyzické ostraze (dodatek č.2) s uplatněním vyšších sankcí při porušení strážní služby. Ve spolupráci s Výborem KB II. bylo provedeno několik kontrol strážní služby a nebyly shledány nedostatky ve výkonu služby. Lze konstatovat, že personální změny zvýšily kvalitu práce ostrahy. Kontroly budou nadále průběžně probíhat.</b></p> <p>Doplnit do směrnice ostrahy: povinnost hlásit firmě Štícha nutnost výjezdu při napadlém sněhu a náledí, dále volat PČR parkující vozidla na požární ploše a bezdomovcům zamezovat v přístupu ke kontejnerům</p>	všichni  všichni  Bejček, Vondrušová.		splněno  <b>NOVÝ</b>  trvá

### 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.	Vavřina	trvá	Posun termínu
2	Výtahy	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.	Vondrušová		Splněno
3	Parkování na plochách pro požární techniku	Vzhledem ke krádežím vyvěšených cedulí bude zákaz parkování na plochách pro PT napsán na betonovou zeď.  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)	Vondrušová  Vavřina, Hanousek	15.3.	trvá  trvá
4	Stav u popelnic	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.  <b>V odpovědi UMČ Praha 5, odbor Životního prostředí nám bylo sděleno, že naše žádost o zvýšení frekvence odvozu tříděného odpadu byla postoupena Magistrátu hl. m. Prahy, odboru Ochrany prostředí. Rozhodnutí dosud nepadlo.</b>  Cedule u popelnic budou vyvěšeny do 8.2.	Vondrušová  Vondrušová  Vondrušová		splněno  Nový  splněno

## 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 15.703,35 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 style="padding-left: 40px;">Stav k 29.2..2008 – celkem nedoplatek 253,051,30 (z toho nebytovky 4694,-)</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 příslušnou jednotku.</p>	Bejček		trvá
	Správce společně s Ing. Bejčkem zajistí další postup vymáhání dlužných částek.	Bejček		trvá

### 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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. upomínka - ve lhůtě 14 dní po doručení vyúčtování, 7 dní na kontrolu doručených plateb</li> <li>2. upomínka – zasláná doporučeně 1 měsíc po doručení vyúčtování. Bude obsahovat veškeré právní klauzule a upozornění na další právní a sankční postup.</li> </ol> <p>Pokud dlužník nezaplatí do 14 dnů (každý krok samozřejmě následuje při trvajícím neplacení):</p> <p><b>Dluh bude předán k vyřešení právníkovi =&gt; žaloba na dlužníka =&gt; soudní platební příkaz =&gt; exekuce</b></p> <p><b>Částka placená dlužníkem naroste o náklady právního zastoupení SVJ, soudní poplatky a odměnu exekutora. Neuhrazené náklady mohou být započteny do ročního vyúčtování příslušné jednotky.</b></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.			
--	---	--	--	--

## E) Všeobecné

1	Stížnosti, žádosti Neschválená výstavba zastřešení balkónu v bytové jednotce č. 403  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.	Vavřina		trvá
2	Zazdění výloh v nebytové jednotce č. 904  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.  V případě, že tak neučiní, výbor podá podnět k zahájení správního řízení na Stavební Odbor ÚMČ Praha 5  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.  Výbor pověřuje p. Bejčka k urgenci na stavební odbor  Odezva žádná, v urgencích bude pokračováno.  <b>Podle sdělení Odboru výstavby došlo k lednu 2008 k personální výměně příslušného referenta na tuto agendu.</b>	Bejček  Bejček		trvá  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.  <b>Byla předložena cenová nabídka firmy TV signál (dodavatel stávající STA) na montáž skupinového sat. přijímače Grundig ve výši 64 358 Czk vč. DPH. Při této</b>	Vondrušová  Vondrušová		splněno  9.4. <b>Nový</b>

		<b>instalaci by si jednotliví účastníci nemuseli kupovat vlastní set-top boxy. Toto bude předloženo na Shromáždění SVJ ke schválení.</b>			
4	Žádost p. Mannherze	<p>p. Mannherz žádá o povolení rozvodu kabeláže pro účely internetového spojení, která <b>zasahuje v lištách do společných chodeb domu.</b></p> <p><b>S takovýmto rozvodem výbor zásadně nesouhlasí</b> 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.</p> <p><b>PPM zaslalo na UPC kontaktní dopis, podmiňující spolupráci UPC a dalších uživatelů kabelových rozvodů pro účely internetového připojení v objektu. Odpověď jsme neobdrželi, bude urgováno.</b></p>	Vavřina		trvá

## F) Reklamace a hlášení závad

1.		<b>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 <a href="mailto:sulista@finep.cz">sulista@finep.cz</a></b>			trvá
2.		<p><b>!!!!UPOZORNĚNÍ O KONCI ZÁRUKY !!!!</b>  <b>15.července 2008 končí záruka na společné prostory!!!</b>  <b>Správce ve spolupráci s výborem provede soupis vad. Je vítáno každé upozornění ze strany vlastníků.</b></p> <p><b>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.</b></p>			trvá
3.	Samozavírače dveří	<p><b>Odborným servisem zjištěné vady instalace reklamovat s cílem získat úhradu nákladů na servis.</b></p> <p><b>Faktura předána Finepu</b></p>	Vondrušová		trvá
4.	Koroze oplocení předzahrádek	<p>Výbor pověřuje správce k reklamaci oplocení předzahrádek kvůli korozi.</p> <p>Podle předběžného projednání s Finepem bude reklamace řešena jako reklamace společných prostor, budou kontaktováni majitelé jednotlivých předzahrádek, aby umožnili vstup pro provedení</p>	Vondrušová		trvá

		opravy. Opravy proběhnou na základě jmenného seznamu vytvořeného správcem. Jmenný seznam předán FINEPu, ten bude kontaktovat jednotlivé vlastníky.			
5.	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.  Výsledek měření byl předán pí Veselé, která uplatnila závadu jako reklamaci vůči Finepu. Budeme nadále sledovat.  <b>Výbor projednal průběh reklamace – viz průběžné informace od pí Veselé a dopis od ing. Marie Staňkové byt č. 431 v obdobné záležitosti. Po důkladném zvážení všech aspektů průběhu reklamace Výbor konstatuje, že nemá fyzické, faktické a personální možnosti zabezpečovat předmětné reklamace za celý objekt. V tomto smyslu bude ing. M. Staňkové písemně odpovězeno. Reklamaci na akustické vady musí každý vlastník bytové jednotky uplatňovat samostatně u Finepu.</b>	Vavřina          Vondrušová  Vavřina		Splněno          trvá  <b>Nový</b>
6.	Zařízení dětského hřiště	Na základě revize zařízení dětského hřiště byla na Finep uplatněna reklamace na usazení 2 pneumatik u axiální vahadlové houpačky. Přes zamítavý dopis Průmstavu bude správce tuto reklamaci dále na Finepu uplatňovat.			Trvá
7.	Údržba dětských hřišť	<b>Sportservis-Zanap předložil cenovou nabídku na opravy dětských hřišť ve výši 78 600 Czk. Výbor i Správce prověří navrhované ceny a alternativní způsob provedení daných prací.</b>	Vondrušová		<b>Nový</b>

8.	Zničení popínavých rostlin	<b>Dne 2.3. ve večerních hodinách došlo k vandalskému poškození popínavých rostlin a ochranných tvárnic na západní straně objektu. Správce požádá firmu Šticha o nápravu těchto škod včetně zahradnických úprav.</b>	Vondrušová		<b>Nový</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>			
		Vytvořit na stránkách zahaslovanou 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	Posun termínu	trvá

### H) Příští schůze Výboru

7.4.2008 v 18:00

Mimořádná schůze k přípravě Shromáždění SVJ proběhne 10.3. od 18:00

Schůze ukončena ve 21:30

#### Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	