

## Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

**Dne 7.4.2008**

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		
pí. Vondrušová	pracovník firmy PPM – správce kaskády Barrandov III	

### A) Shromáždění vlastníků

Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status
Svolání Shromáždění vlastníků	<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>	Vondrušová		<b>splněno</b>

### A) Bezpečnost

Popis	odpovědný	odpovědný	Termín	Statut
1 Kameratevísystém	Výbor projednal návrh na změnu kvality kamerového odečtu na vjezdu do garáží. Pozvat zástupce firmy Entech (dodavatel kamerového systému) na příští schůzi výboru.  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.  <b>Na základě osazení zářivek 3.-5.3. provede fa Entech doladění zaostřování a zorného úhlu kamer. K odsouhlasení bude přizván zástupce Výboru</b>	Vondrušová		splněno
		Vondrušová		<b>splněno</b>

2	Bezpečnostní agentura	Výbor stále pokračuje v kontrolách výkonu strážní služby ve spolupráci s výborem KB II.	všichni		splněno
		<p>Probest potvrdil náš protinávrh ke smlouvě o fyzické ostraze (dodatek č.2) s uplatněním vyšších sankcí při porušení strážní služby.</p> <p>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.</p> <p>Kontroly budou nadále průběžně probíhat.</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>			Bejček, Von drušová

## B) 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	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>	<p>Vondrušová</p> <p>Vavřina, Hanousek</p>	30.4.	<p>trvá</p> <p>trvá</p>
3	Stav u popelnic	<p><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></p> <p>Byla provedena urgence o zrychlení řízení</p>	Vondrušová		trvá

## B) Ekonomické záležitosti správy domu

Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status
1 Stav pohledávek	<p>Správce byl předložen seznam dlužníků:</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>Stav k 31.12.2007 – celkem nedoplatek 469 091,56 (z toho nebytovky 189 957,50)</p> <p>Stav k 31.1.2008 – celkem nedoplatek 153 872,82 (z toho nebytovky 26 704,-)</p> <p>Stav k 29.2.2008 – celkem nedoplatek 253,051,30 (z toho nebytovky 4694,-)</p> <p>Stav k 31.3.2008 – celkem nedoplatek 345 733,12 (z toho nebytovky 67 041,-)</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. <b>Vlastníkům, kteří budou v ročním vyúčtování v nedoplatku, bude částka faktury sražena ze záloh.</b></p>	Bejček		trvá
2 Žádost firmy Rodnik s.r.o.	<p>Firma Rodnik s.r.o. (jednatel p. Ušakov) žádá o snížení záloh v nebytové jednotce číslo 906 v položkách 14, 15, 16 ve výši 50% z důvodu nevyužívání.</p> <p>Výbor vzhledem k úhradě všech pohledávek SVJ a částečnému přeplatku povoluje.</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> <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): Dluh bude předán k vyřešení <b>právníkovi =&gt; žaloba na dlužníka =&gt; soudní platební příkaz =&gt; exekuce</b> <b>Částka placená dlužníkem naroste o náklady právního</b></p>			
-----------	---	--	--	--

	<p><b>zastoupení SVJ, soudní poplatky a odměnu exekutora. Neuhrazené náklady mohou být započteny do ročního vyúčtování příslušné jednotky.</b></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>			
--	---	--	--	--

### C) 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		trvá
2		<p>Zazdění výloh v nebytové jednotce č. 904</p> <p>Zjištěno 30.8. (v den stavby), 31.8. osloven majitel p. Regezieger, 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. 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 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><b>Podle sdělení Odboru výstavby došlo k lednu 2008 k personální výměně příslušného referenta na tuto agendu.</b></p>	Bejček		trvá
3	Společná anténa	<p><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 instalaci by si jednotliví účastníci nemuseli kupovat vlastní set-top boxy. Toto bude předloženo na Shromáždění SVJ ke schválení.</b></p>			

		<b>Kvůli technickým nejasnostem bylo prozatím pozastaveno.</b> <b>Předběžně jsme kontaktovali odbornou firmu pro návrh zpracování optimálního řešení.</b>			
		<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> <b>I po urgenci jsme zatím neobdrželi odpověď</b>	Vavřina		trvá
4	Stížnost na hluk ve vnitrobloku	Na základě stížností p. Lenky Hrochové a p. Sobotovičové ze 7.4.2008 požádá výbor bezpečnosti službu o přesnou identifikaci rodin, ze kterých jsou děti, které porušují klid ve vnitrobloku. Na tomto základu bude možno projednat danou problematiku přímo s rodiči příslušných dětí.			

### C) 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.		<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>  <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>			trvá
3.	Samozavírače dveří	<b>Odborným servisem zjištěné vady instalace reklamovat s cílem získat úhradu nákladů na servis.</b>  <b>Faktura předána Finepu</b>	Vondrušová		trvá
4.	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. Jmenný seznam předán FINEPu, ten bude kontaktovat jednotlivé	Vondrušová		Trvá (ještě je zima)

		vlastníky.			
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>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><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. Mezi výborem a Ing. Staňkovou proběhlo několik písemných stanovisek, další projednání bude na Shromáždění SVJ.</b></p> <p><b>Reklamací na akustické vady musí každý vlastník bytové jednotky uplatňovat samostatně u Finepu.</b></p>	Vavřina		Splněno
			Vavřina		splněno
6.	Zařízení dětského hřiště	<p>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.</p> <p>Proběhlo několik jednání mezi správcem a Finepem v důkazní části. Výsledek se předpokládá cca do 1 měsíce.</p>	Vondrušová		Trvá
7.	Údržba dětských hřišť	<p><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></p> <p><b>Byla projednána opravená (snížená) nabídka firmy Sportservis – Zanap (61 523 Kč) s návrhem dalšího upřesnění.</b></p> <p><b>Dále bude jednáno s firmou Štícha o nabídce na výměnu písku v pískovištích a zatravnění části ploch.</b></p>	Vondrušová	7.4.	Nový

8.	Zničení popínavých rostlin	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>Bylo opraveno.</b>	Vondrušová		splněno
----	----------------------------	--	------------	--	---------

#### D) 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 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, je v testovací fázi	p. Bejček	Posun termínu	trvá

#### E) Příští schůze Výboru

5.5.2008 v 18:00

Schůze ukončena ve 22:15

#### Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	