

Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

Dne 14.7.2008

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. Vondrušová	pracovník firmy PPM – správce kaskády Barrandov III	

A) Bezpečnost

Popis	odpovědný	odpovědný	Termín	Statut
1 Kamerový systém	Výbor projednal návrh na změnu kvality kamerového odečtu na vjezdu do garáží. Pozvat zástupce firmy Entech (dodavatel kamerového systému) na příští schůzi výboru. Po kontrole je konstatováno, že příjem při osvitě garážového vjezdu západním sluncem se sice zlepšil, ale není dokonalý. Dále bude jednáno s firmou Entech. Konečné technické řešení proběhne 11.6. Vzhledem k tomu, že se nepodařilo řádně technické záležitosti vyřešit, zve výbor zástupce dodavatele Ing. Kolínka na příští schůzi.	Vondrušová		TRVÁ
2 Bezpečnostní agentura	Výbor stále pokračuje v kontrolách výkonu strážní služby ve spolupráci s výborem KB II.			
	Agenturou Probest byly předloženy upravené směrnice pro výkon strážní služby. Členové výboru podávají připomínky. Po rozboru dodaných připomínek bude dokončeno znění do 20.6. 2008	všichni	Do 30.7.	Posun termínu

		Vzhledem k dalším připomínkám je ke strážní službě je je nový termín 30.7.			
3	Úřad na ochranu osobních údajů	Dopisem z 3.7. 2008 předložil ÚOOÚ kontrolní protokol ve věci provádění státní kontroly v SVJ KBIII. Výbor tento protokol prostuduje a a rozhodne o jeho potvrzení nebo odmítnutí	Vavřina	11.8.	NOVÝ

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. 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) Dle příslibu ing.Jánoše bude dokumentace dokončena a projednána do 30.6. 2008 Kvůli nemoci projektanta odloženo	Vavřina Vavřina, Hanousek	 Do 30.6. 30.7.	 trvá
2	Malování společných prostor	Vzhledem k značnému poškození okolí vstupu do výtahů a některých částí chodeb ke komorám a nástupních schodišť bylo dohodnuto, jak správce informoval na schůzi SVJ, vymalování těchto částí. Zahájení prací je 23.6.2008. Dokončeno bude do 30.7.2008	Vondrušová	23.6.	nový
3	Únikové cesty v objektu	Na základě několika upozornění důrazně žádáme všechny obyvatele objektu, aby neuzamykali požární únikové cesty, to znamená spojnice mezi garážemi a vstupními halami, dále mezi átrii a chodbami včetně vstupních dveří do jednotlivých bloků. Správce zkontroluje všechny tyto prostory a odstraní rozporné vývěsky. Bude dokončeno do 18.7.	Vondrušová		
4	Montáže žaluzií, pergol atd.	Vzhledem ke značnému množství žádostí o montáže odslušovacích prvků (pergoly, žaluzie, svislé zástěny, pohyblivé výkladce, sklopné zastínění atp.) projednal Výbor s Finepem a firmou Innex otázku montáží těchto zařízení. Finep souhlasí s provedením těchto zařízení od fy Innex i před ukončením záruční lhůty na fasádní plášť. Vstup do fasádního pláště od této odborné firmy nebude považovat za porušení záručních podmínek. Firma Innex nabídla několik typů předmětných zařízení a nabízí			

		u nich slevu 20% pro objekt KB III. Informace o jednotlivých zařízeních, včetně barevného řešení materiálů jsou u správce objektu pí Vondrukové nebo na tel. 739 014433 p. Koritenský, e-mail koritensky@innex.cz			
5	Požární bezpečnost v garážích	Výbor i správce opětovně upozorňují, že garážová stání jsou především pro parkování vozidel a nesmí sloužit za skladovací prostory. Naprosto nepřipustné je skladování jakýchkoli hořlavých látek v prostoru garáží. Správce v tomto smyslu vyvěsí informační tabulky.	Vondrušová	20.6.	splněno
6	Pořádek v atriích	Výbor rozhodl o zakoupení a montáži 3 odpadkových košů do átrií objektu	Vondrušová	30.7.	NOVÝ
7	Chodby - pořádek	Výbor rozhodl neakceptovat nabídku firmy Lindstroem na instalaci a správu čistících rohoží do všech vchodů.			

C) Ekonomické záležitosti správy domu

	Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status
1	Předpis záloh pro rok 2008	Protože nebyl díky neusnášeníschopnosti Shromáždění SVJ schválen rozpočet na rok 2008, podle Stanov platí jako provizorní rozpočet, který byl platný v roce 2007. Nedojde tedy k úpravě výše záloh.			
2	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 ročního vyúčtování za rok 2007 – celkem nedoplatek 314.659,07 Kč</p> <p>d) dlužníci zálohy</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 4 694,-)</p> <p>Stav k 31.3.2008 – celkem nedoplatek 345 733,12 (z toho nebytovky 67 041,-)</p> <p>Stav k 30.4.2008 – celkem nedoplatek 417 164,52 (z toho nebytovky 89 388,-)</p> <p>Stav k 31.5. 2008 – celkem nedoplatek 481 813,87 (z toho nebytovky 86 140,65)</p> <p>Stav k 30.6. 2008 – celkem nedoplatek 537.653,00 (z toho nebytovky 105.123,65)</p>			nový
		4.6. 2008 byly zaslány upomínky na dlužné částky z vyúčtování za rok 2007. Další upomínky budou rozeslány za měsíc, dále bude postupováno ve spolupráci s právní	Vondrušová		nový

	kanceláři			
	Správce společně s Ing. Bejčkem zajistí další postup vymáhání dlužných částek.	Bejček		trvá
	Zveřejnit seznam dlužníků na internetové stránce společenství v zaheslované sekci, ke které budou mít přístup pouze členové společenství	Bejček		trvá
3	Pojištění domu Dnešního dne předložil správce objektu návrh nového způsobu pojištění našeho domu, který nabízí, při stejném rozsahu pojistného plnění, úsporu na pojistném ve výši 164 022 Kč ročně. Stanovisko Výboru k tomuto návrhu bude dáno do konce měsíce června 2008. Výbor po zvážení všech aspektů vzniklých při manipulaci PPM a pojišťovacího makléře Royal Magnum s naší naší pojistnou smlouvou k 30.3. 2008, včetně chování pojišťovny Kooperativa, rozhodl, že bude trvat na samostatné pojistné smlouvě uzavřené přímo mezi SVJ KBIII a Pojišťovnou Kooperativa, a.s.. Prostřednictvím nového pojišťovacího makléře Medito CZ a.s. byla uzavřena od 1.7.2008 nová pojistná smlouva (stará končila k 30.6.2008). Oproti původní smlouvě došlo k věcnému rozšíření pojistného krytí a k celkové úspoře na pojistném 114.659 Kč.	Všichni	30.6.	

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</p>			
-----------	--	--	--	--

		nedoplatků ročního vyúčtování.			
--	--	--------------------------------	--	--	--

D) 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	Zazdění výloh v nebytové jednotce č. 904	<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>Podle sdělení Odboru výstavby došlo k lednu 2008 k personální výměně příslušného referenta na tuto agendu.</p>	Bejček		trvá
3	Společná anténa	<p>Proběhlo bezplatné měření firmy Promsat na parametry vhodnosti umístění zařízení pro příjem digitálního signálu společně v celém objektu. Toto měření bude doplněno o další údaje a další měřené hodnoty cca do konce června. Posun termínu do 30.7.</p>	Hanousek	30.7.	Posun termínu
4	UPC	<p>PPM zaslalo na UPC kontaktní dopis kvůli věcnému břemenu k datovým rozvodům v KBIII ve prospěch UPC, s dotazem na spolupráci UPC a dalších uživatelů kabelových rozvodů pro účely internetového připojení v objektu.</p> <p>Po UPC budeme požadovat využití rozvodů i pro jiné poskytovatele internetového připojení, které vyžadují souhlas</p>	Vavřina		trvá

	UPC a umožnění vstupu do jejich rozvodny. UPC nesouhlasí s používáním jejich rozvodů pro další poskytovatele obdobných služeb. Výbor ještě jednou obnoví jednání s UPC, termín cca 1 měsíc za účelem vzájemné dohody využívání rozvodu UPC i pro ostatní poskytovatele.	všichni		trvá
--	--	---------	--	------

E) Reklamace a hlášení závad

1.	Reklamace nátěrů společných z bytových jednotek (např. balkony, fasády, okapové prvky atd.) je nutno řešit individuálními reklamacemi přes FINEP Garanční a.s. (právní nástupce FINEP Barrandov k.s.) – Jan Šulista, tel. 602 238 903, nebo sulista@finep.cz			trvá
2.	!!!!UPOZORNĚNÍ O KONCI ZÁRUKY !!!! 15.července 2008 končí záruka na společné prostory!! K dnešnímu dni podal správce ve spolupráci s uživateli bytových jednotek a výborem celkem 659 reklamací ve společných prostorách. Doposud bylo odstarněno 392 závad, ve zbylých 267 případech budou , mimo jiné, projednávány otázky fasád, akustiky chodeb, klempířských prvků, koroze ocelových konstrukcí atd. 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.Výbor upozorňuje všechny vlastníky jednotek na nezbytnost podávat reklamace urychleně a písemně na adresu sulista@finep.cz , curinova@finep.cz , nebo doporučeným dopisem na FINEP Garanční a.s., Václavské náměstí 1/846, Praha 1!!!!			trvá
	Správce ve spolupráci s Výborem provede soupis vad, který bude předán reklamačnímu oddělení Finepu. OPĚTOVNĚ ŽÁDÁME VŠECHNY VLASTNÍKY JEDNOTEK O NAHLÁŠENÍ VŠECH ZÁVAD NA SPOLEČNÝCH ČÁSTECH OBJEKTU, KE KTERÝM JE PŘÍSTUP POUZE Z BYTOVÉ JEDNOTKY NEBO Z UZAVŘENÝCH GARÁŽÍ A KOMOR (např. fasády,podlahy a stropy balkonů,obvodové zdi, poruchy rozvodů v uzavřených prostorech – zatékání atp.,) Na tuto výzvu reagoval pouze pan Ing. Cacek. Připomínky a náměty z jeho dopisu budou uplatněny v reklamačním uplatnění závad k 15.7., tak i systémově při dalším odstarnění závad hrazených již z fondu oprav.	všichni		Nový

3.	Koroze oplocení předzahrádek	Oprava koroze předzahrádek začne po 15.6. Potrvá do 30.9.	Vondrušová		Trvá
4.	Akustická způsobilost chodeb	Reklamace akustiky v chodbách – společném prostoru – Výbor prověřuje možnost společné reklamace, zajišťuje podklady. Reklamace byla uplatněna jako jedna ze závad k 15.7. 2008 prostřednictvím správce PPM.	Všichni		Nový
5.	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. Proběhlo několik jednání mezi správcem a Finepem v důkazní části. Výsledek se předpokládá cca do 1 měsíce. Finep tuto reklamaci uznal, termín bude upřesněn	Vondrušová		Trvá

F) 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.). Sekce je vytvořena v testovací verzi stránek a plně funkční. Vlastníci budou vyzváni k převzetí uživatelského jména a hesla proti podpisu – bude vyvěšeno ve vchodech.	p. Bejček	Posun termínu	trvá

G) Příští schůze Výboru

11.8.2008 v 18:00
Schůze ukončena ve 22:00

Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	

Bejček Jan	
------------	--