

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	Přítomen

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 osvětlení 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. Ing. Kolínek (firma En-Tech) prověří možnost výměny kamer a nastavení systému a předá správci nabídku do 25.8.2008.	Vondrušová		TRVÁ
2 Bezpečnostní agentura	Výbor stále pokračuje v kontrolách výkonu strážní služby ve spolupráci s výborem KB II.			

		<p>Agenturou Probest byly předloženy upravené směrnice pro výkon strážní služby.</p> <p>Členové výboru podají připomínky.</p> <p>Po rozboru dodaných připomínek bude dokončeno znění do 20.6. 2008</p> <p>Vzhledem k dalším připomínkám je ke strážní službě je nový termín 30.7.</p> <p>Výbor projednal návrh konečného znění směrnic pro výkon služby KBIII, který bude prostřednictvím správce předán Probest Company s.r.o. Návrh platnosti je od 1.9.2008</p>	všichni	Do 30.7.	Posun termínu
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.	trvá

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		
	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)	Vavřina, Hanousek			
	Dle příslibu ing.Jánoše bude dokumentace dokončena a projednána do 30.6. 2008		Do 30.6.		
	Kvůli nemoci projektanta odloženo – bohužel stále trvá.		30.7.	trvá	
2	Pořádek v atriích	Výbor rozhodl o zakoupení a montáži 3 odpadkových košů do atrií objektu	Vondrušová	25.8.	NOVÝ
	Byly předloženy nabídky, správce do 25.8. obstará 3 koše typu PB Parkov 75 litrů				
	UPOZORNĚNÍ – dětská hřiště ve vnitroblocích jsou projektována i uživatelsky vybavena pro děti ve věku 3-6 let.				
	Strážní služba bude dohlížet, aby hřiště byla využívána v souladu s projektovanými parametry.				
3	Stavební úpravy nebyt. prostoru	Výboru SVJ KBIII byl předložen k vyjádření projekt na stavební úpravy prostoru C106/ G1 Kaskády Barrandov III na Stomatologické středisko. Po dohodě s autorem			

		architektonického a stavebního projektu KBIII bude s ním celý záměr stavebníkem projednán. V tomto smyslu bude zaslán stavebníkovi dopis od Výboru SVJ.			
4	Hluk z Barrandovské radiály	Výbor vyslovuje plnou podporu akci na zamezení hluku z Barrandovské Radiály. Žádáme tímto všechny obyvatele, kterým tento hluk vadí, aby tuto akci podpořili dle letáků na vývěskách a rozdaných do jednotlivých schránek. Přímý kontakt: jan.michal@kaskady.cz , tel.: 602 376 342			

C) 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 ročního vyúčtování za rok 2007 – celkem nedoplatek 206.925,94 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> <p>Stav k 31.7. 2008 – celkem nedoplatek 512.302,93 (z toho nebytovky 114.447,65)</p> <p>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 kanceláří.</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>Vondrušová</p> <p>Bejček</p> <p>Bejček</p>		<p>splněno</p> <p>trvá</p> <p>trvá</p>

	2 Pojištění domu	<p>Správce objektu předložil 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.</p> <p>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.</p> <p>Vzhledem ke změně původní pojistné smlouvy je nezbytné, aby vlastníci, kteří mají vinkulováno pojistné plnění ve prospěch peněžních ústavů, nahlásili změnu pojistné smlouvy svému finančnímu ústavu. Pokud bude tento úkon vyžadovat podpis pojistníka, tj. SVJ KBIII, bude toto uplatňováno prostřednictvím správce.</p> <p>Byla provedena kontrola plateb pojistného na Kooperativa Pojišťovně a.s. od 1.1.2008 do 30.6.2008.</p>	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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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>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</p>			
--	-----------	---	--	--	--

	její splatnosti, bude následovat postup jako při vymáhání 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 30.8.2007 (v den stavby), 31.8.2007 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> <p>Vzhledem k tomu, že o tuto službu není mezi obyvateli zájem, výbor ukončuje své snažení v této oblasti.</p>	Hanousek	30.7.	splněno
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>	Vavřina		trvá

	Po UPC budeme požadovat využití rozvodů i pro jiné poskytovatele internetového připojení, které vyžadují souhlas 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
5	Stížnost p. Halody Stížnost na volný pohyb psů ve společných prostorách domu – stížnost bude připravena jako námět pro změnu domovního řádu pro příští schůzi Společenství vlastníků jednotek.			
6	Žádost p. Kovaříkové Výbor povoluje dočasné umístění kontejneru kvůli stavebním úpravám po dobu max. 15 dnů. Současně výbor podmiňuje instalaci vrátek do atria tím, že provedení bude architektonicky totožné s obdobnými vrátky v objektu KBIII, tzn. materiálově i barevně.			

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 odstárněno 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
3	Koroze oplocení předzahrádek Oprava koroze předzahrádek začne po 15.6. Potrvá do 30.9.2008	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		Trvá
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. Budou provedeny drobné úpravy viz specifikace předaná správci objektu.	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

15.9.2008 v 18:00

Schůze ukončena ve 22:00

Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	

