

## Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

**Dne 8.12.2008**

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		
Milada Vondrušová	správce	přítomen

### A) Bezpečnost

Popis	odpovědný	odpovědný	Termín	Statut
1 Kamerový systém	<p><b>Kamery zaslány na opravu (prozatím poskytnuty náhradní). Kontrolou osazených upravených kamer lze konstatovat , že rozlišovací vlastnosti se zlepšily a jsou dostatečné . Po osazení opravených kamer do malé garáže bude s dodavatelem navrženo konečné řešení.</b> Opravené kamery doposud dodavatelem neosazeny.</p> <p>Urgovat</p> <p><b>Kamery byly v záruční lhůtě vyměněny za nové.</b></p>	Vondrušová		splněno
2 Bezpečnostní agentura	Výbor stále pokračuje v kontrolách výkonu strážní služby ve spolupráci s výborem KB II.			
	<p>Za SVJ KB III byl konečný návrh směrnic předán v 08/2008. Probest Company, s.r.o. čístopis směrnic zpracovává , včetně vazeb na KB II.</p> <p>Po dnešním jednání s jednatelem společnosti Probest company s.r.o. bylo dohodnuto, že materiály směrnic dopravuje pan Šmíd po 14.11.</p> <p><b>Směrnice byly předloženy. Výbor po projednání textace směrnic s nimi v zásadě souhlasí, prostřednictvím správce budou drobné úpravy textu předány k zapracování panu Šmídovi z Probest Company s.r.o.</b></p>			

	<b>S platností směrnic od 1.1 2009 výbor souhlasí.</b>			
	<b>Správce objektu prostřednictvím firmy Schindler a.s. zajistí proškolení členů ostrahy k vyprošťování osob z výtahu.</b>	p. Vondrušová	31.12.	NOVÝ
3	<p>Úřad na ochranu osobních údajů</p> <p>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.</p> <p>Vzhledem k nejasným formulacím a logickým rozporům v protokolu je tento materiál předán právníkovi k dalšímu právnímu postupu.</p> <p><b>Další schůzka s právníkem proběhne 15.12. u správce objektu.</b></p>	Vavřina	11.8.	trvá
4	<p>Požáry a nepořádek u popelnic</p> <p>Vzhledem k nárůstu nepořádku a opakujícím se požárům u popelnic (především před G1) žádá výbor správce a ochrannou službu o zvýšení pozornosti v těchto oblastech, včetně dokumentace jednotlivých jevů.</p> <p>Výbor pověřuje správce k podání trestního oznámení na neznámého pachatele kvůli požárům popelnic a odcizení 2 kontejnerů</p> <p><b>Vzhledem k dalšímu neutěšenému stavu i přes veškerou snahu o operativní úklid a k liknavosti Pražských služeb s reakcí na telefonickou objednávku, správce <u>písemně</u> zažádá Pražské Služby o doplnění 2 kusů odpadových nádob a Magistrát HL.M. Prahy o zvýšení četnosti odvozu odpadu.</b></p>	Vondrušová	14.11.	Trvá
		Vondrušová	15.12.	NOVÝ

## B) Technické záležitosti správy domu

Záležitost	úkol	odpovědný	termín	status
1	<p>Řád užívání garáží</p> <p><b>Dokumentace byla Ing. Jánošem dokončena a je konzultována s PČR. Změny a připomínky PČR a od ÚMČ Praha 5 jsou zapracovány do konečného znění PD.</b></p> <p><b>Nazákladě jednání s PČR proběhne začátkem ledna jednání projektanta a zástupců SVJ na okrsku PČR a MP na Barrandově.</b></p>	Vavřina	15.11.	trvá

## C) Ekonomické záležitosti správy domu

Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status
Stav pohledávek	Správce byl předložen seznam dlužníků:			

1	<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><b>c) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2007 – celkem nedoplatek 120.132,37 Kč</b></p> <p>d) dlužníci zálohy</p> <p>Stav k 31.3.2008 – celkem nedoplatek 345 733,12 (z toho nebytovky 67 041,-)</p> <p>Stav k 30.6. 2008 – celkem nedoplatek 537.653,00 (z toho nebytovky 105.123,65)</p> <p>Stav k 30.9. 2008 – celkem nedoplatek 670.925,57 (z toho nebytovky 150.446,65)</p> <p>Stav k 31.10.2008 – celkem nedoplatek 526.765,13 (z toho nebytovky 127.252.65)</p> <p>Stav k 30.11.2008 – celkem nedoplatek 590.637,64 (z toho nebytovky 142.334,65)</p> <p>Zveřejnit seznam dlužníků na internetové stránce společnosti v zaheslované sekci, ke které budou mít přístup pouze členové společnosti.</p>	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 – zaslaná 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 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 nedoplateků ročního vyúčtování.</p>			
-----------	--	--	--	--

## D) Všeobecné

1	<p>Stížnosti, žádosti</p> <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> <p><b>Výbor SVJ KB III požádal hlavního projektanta AHK architekti o stanovisko.</b></p> <p><b>Stanovisko jsme doposud neobdrželi, bude provedena urgencye, problematika bude předána k právnímu postupu.</b></p>	Vavřina		trvá
2	<p>Zazdění výloh v nebytové jednotce č. 904</p> <p>Zjištěno 30.8.2007 (v den stavby), 31.8.2007 osloven majitel p. Regerzieger, aby se nejpozději do 10.9.2007 ke stavbě vyjádřil a předložil stavební povolení.</p> <p>Vzhledem k tomu, že SP nebylo v souladu s prováděnými pracemi 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 opětovné urgenci na stavební odbor</p> <p><b>Výbor SVJ KB III požádal hlavního projektanta AHK architekti o stanovisko.</b></p> <p><b>Stanovisko jsme doposud neobdrželi, bude provedena urgencye, problematika bude předána k právnímu postupu.</b></p>	Bejček		trvá
3	<p>UPC</p> <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 UPC a umožnění vstupu do jejich rozvodny.</p> <p><b>Pro UPC je správcem sítě PROMSAT CZ, s.r.o. S touto firmou bude projednána daná problematika.</b></p> <p><b>Na základě jednání s PROMSAT CZ, s.r.o. a UPC bude odeslán email na UPC s popisem problematiky a s žádostí o řešení na Ing. Danu Medovou.</b></p>	Vavřina		15.11.
4	<p>Dopis paní Trampeškové</p> <p>Problematika dopisu bude projednána správcem PPM přímo s provozovatelem restaurace</p>			

	<p><b>Výbor pověřuje správce ke kontrole projektu vzduchotechniky a skutečného stavu.</b></p> <p><b>Výbor posoudil předloženou dokumentaci na provedení vzduchotechniky v dané restauraci. Je konstatováno, že je provedena v souladu s projektem a stavebním povolením. Eventuální únik pachů může spadat pouze na špatné technické provedení, které lze reklamovat u uživatele restaurace.</b></p>	Vondrušová		30.11.
5	<p>Vodoprávní řízení ADR-Dental s.r.o.</p> <p>Výbor projednal oznámení o zahájení řízení o povolení k vypouštění odpadních vod s limitním obsahem nebezpečných látek do kanalizace. Toto řízení vypsala MČ Praha 5 v rámci stavebního řízení na zřízení zubních ordinací ADR-Dental s.r.o. v nebytových prostorách 906 v přízemí objektu KB III. Vzhledem k tomu, že navrhované zařízení na čištění odpadních vod splňuje potřebné hygienické normy a podléhá dále posouzení odborných institucí, nebude výbor podávat písemné stanovisko.</p> <p><b>Výbor projednal rozhodnutí Odboru Dopravy a Ochrany Životního Prostředí ÚMČ Praha 5 o vypouštění odpadních vod s obsahem zvláště nebezpečné závadné látky do kanalizace pro společnost ADR-Dental s.r.o. Vzhledem ke splnění všech podmínek pro tento provoz navrhuje výbor jako účastník řízení spoluvlastníkům se v rámci tohoto řízení neodvolávat.</b></p> <p><b>Výbor projednal oznámení Odboru Výstavby ÚMČ Praha 5 o zahájení stavebního řízení na úpravy nebytového prostoru C106/G1 (1. A 2. NP) na stomatologické zařízení. Po projednání s AHK- Architekti s.r.o., Ing. Krpatou ohledně zásahu do fasády objektu výbor souhlasí s projektovou dokumentací a záměrem dané stavební akce. Jako účastník řízení navrhuje výbor spoluvlastníkům se v rámci tohoto řízení neodvolávat.</b></p>			
6	<p>Žádost paní Machové</p> <p>Výbor projednal žádost o povolení instalace pevného zastřešení balkónu. Výbor požaduje projednání této otázky s AHK Architekti s.r.o. Jejich stanovisko předloží paní Machová jako podklad ke konečnému rozhodnutí výboru v této záležitosti.</p>		trvá	
7	<p>Žádost spol. Dagero s.r.o.</p> <p>Výbor projednal projekt změny stavby před dokončením komerční plochy C101 z původního záměru stomatologického centra Bioclinica na soukromý fotoateliér firmy Dagero s.r.o. zastoupené Ing. Milanem Hladilem. Jedná se o podstatné snížení rozsahu stavebních úprav a není zasahováno do fasádních prvků. Provoz objektu není nijak narušen. Z těchto důvodů výbor navrhuje souhlas s předloženými změnami stavby před dokončením v rámci dalšího stavebního řízení.</p>			
8	<p>PPM- návrh nového systému schvalování faktur</p> <p>Paní Vondrušová z PPM přednesla výboru návrh PPM na zavedení nového systému schvalování faktur přes SW systém. Výbor po projednání základních informací bude uplatňovat dále stávající systém prověřování a schvalování faktur (po předchozí</p>			

	signaci správcem objektu) přímo na výborových schůzích.			
--	---	--	--	--

## E) Reklamáce a hlášení závad

1		<p>Probíhají garanční opravy podle seznamu, který byl předán dodavateli stavby – FINEP Garanční, a.s. Přebírání jejich odstranění bude provádět správce společně s členy výboru SVJ.</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. Výbor upozorňuje všechny vlastníky jednotek na nezbytnost podávat reklamáce urychleně a písemně na adresu <a href="mailto:sulista@finep.cz">sulista@finep.cz</a>, <a href="mailto:curinova@finep.cz">curinova@finep.cz</a>, tel.: 602 238 903, nebo doporučeným dopisem na FINEP Garanční a.s., Václavské náměstí 1/846, Praha 1!!!!</p>			trvá
2	Koroze oplocení předzahrádek	<p>Oprava koroze předzahrádek začne po 15.6.</p> <p><b>Práce dosud nebyly dokončeny, dále budou prováděny podle klimatických podmínek.</b></p>	Vondrušová		Trvá
3	Reklamáce	<p>Správce PPM zpracuje seznam vrácených reklamací a společně s výborem SVJ KB III budou posouzeny argumentace a technická zdůvodnění Finepu, a.s. Tato stanoviska budou sloužit pro další reklamační řízení.</p> <p><b>Probíhá, trvá.</b></p>	Vondrušová		trvá

## F) Vytvoření internetových stránek společenství vlastníků KBIII

Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status
1	Internet			
	<p>Stránky Společenství KBIII: <a href="http://www.kbiii.cz">www.kbiii.cz</a></p> <p>Vytvořit na stránkách zahaslovanou sekci, do které budou mít přístup pouze vlastníci bytových jednotek v KB III.</p> <p>Sekce bude použita na šíření informací, které nejsou určeny pro širokou veřejnost (např. smlouvy společenství, jmenný seznam dlužníků apod.).</p> <p>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>	p. Bejček		Trvá

## G) Příští schůze Výboru

12.1.2009 v 18:00

Schůze ukončena ve 21:15

### Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	