

Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

Dne 9.6.2008

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	
p. Angletta	Vlastník	
p. Jarolím	Vlastník restaurace PaP	

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 osvitu garážového vjezdu západním sluncem se sice zlepšil, ale není dokonalý. Dále bude jednáno s firmou Entech. Konečné technické řešení proběhne 11.6.	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 20.6.	Posun termínu

B) Technické záležitosti správy domu

Záležitost	úkol	odpovědný	termín	status
1. Řád užívání garáží	<p>Byla dokončena dokumentace pro osazení značek na vjezdech a ve vnitřních prostorách tak, aby komunikace splňovala statut vedlejší komunikace.</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>Dle příslibu ing.Jánoše bude dokumentace dokončena a projednána do 30.6. 2008</p>	<p>Vavřina</p> <p>Vavřina, Hanousek</p>	<p>Do 30.6.</p>	<p>trvá</p>
2. Malování společných prostor	<p>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.</p>		<p>23.6.</p>	<p>nový</p>
3. Stav u nádob tříděného odpadu	<p>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.</p> <p>Byla provedena urgence o zrychlení řízení</p> <p>Doposud i přes urgence bez odezvy.</p> <p>Nadále urgovat</p> <p>Od 1.6. bylo docíleno zvýšené frekvence odvozu (3x týdně)</p>	<p>Vondrušová</p>		<p>trvá</p> <p>Splněno</p>
4. Únikové cesty v objektu	<p>Na základě několika upozornění důrazně žádáme všechny obyvatele objektu, aby neuzamykali požární únikové cesty, to znamená spojnice mezi garážemi a vstupními halami, dále mezi átrií a chodbami včetně vstupních dveří do jednotlivých bloků. Správce zkontroluje všechny tyto prostory a odstraní rozporné vývěsky.</p>	<p>Vondrušová</p>		<p>nový</p>
5. Montáže žaluzií, pergol atd.	<p>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</p>	<p>Vondrušová</p>	<p>20.6.</p>	<p>Nový</p>

		dlužných částek. Zveřejnit seznam dlužníků na internetové stránce společenství v zaheslované sekci, ke které budou mít přístup pouze členové společenství	Bejček		trvá
3.	Účet Společenství	Byl uzavřen dodatek ke smlouvě s Komerční bankou o zřízení a vedení našeho běžného účtu. Položky „pasivní strana transakce“ a „platba z/do jiné banky“ budou od 1.5. 2008 do 30.4. 2009 zdarma.			Nový
4.	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.	Všichni	30.6.	Nový
5.	Žádost p. Roseckého o redukci záloh	Výbor souhlasí s redukcí záloh v položkách 13,14,15 o 50% v jednotce 1145/906 (nebytovka, prozatím nevyužívané prostory). Nebudou-li tyto snížené úhrady záloh pravidelně placeny, bude uvedená výjimka zrušena.			Nový
6.	Dopis pana Hacmace	Po projednání dopisu pana Hacmace ze 30.5. 2008 ohledně poškozených garážových vrat č. 190 Výbor konstatuje, že částku 955 Kč nemůže hradit Společenství, ale tuto částku musí pan Hacmac uplatňovat na panu Andresovi, který poškození vrat způsobil.			Nový

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 – zaslaná 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 její splatnosti, bude následovat postup jako při vymáhání nedoplatků ročního vyúčtování.</p>			
-----------	--	--	--	--

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. Regeziieger, 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. Regeziiegerem 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.</p>	Hanousek		nový
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 UPC a umožnění vstupu do jejich rozvodny.</p> <p>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.</p>	Vavřina všichni		trvá nový

5.	Stížnost p. Veselé a Stabrinové	Stížnost na hlučnost zábav v bytové jednotce s předzahrádkou č. 129. Výbor v souladu s domovním řádem čl. V. Pověřil správce objektu k obeslání vlastníka bytové jednotky za účelem nápravy. Správce obeslal bytové jednotky č. 129 a 218 s upozorněním na nezbytnost zachovávání klidu a konce grilování ve stanovených hodinách.	Vondrušová	12.5.	Splněno
6.	Reklamní poutač na restauraci PaP v n.j. 902 a stížnosti pánů Angletty a Hrocha	Na dnešní schůzi Výboru byli přizváni pánové Angletta a Jarolím (provozovatel restaurace PaP). Pan Jarolím předložil doklady k provozování předzahrádky k restauraci a objasnil režim provozu restaurace. Výbor vysvětlil hlediska, která vedla k souhlasu umístění světelného poutače u restaurace PaP. Pan Jarolím vysvětlil umístění kamerového systému a režim jeho provozu, který byl takto ohlášen na Úřad na ochranu osobních údajů. Výbor se nevyjadřoval ani nebyl požádán o stanovisko ke kamerovému systému restaurace ani k otevírací době restaurace PaP.			Nový

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.	<p>!!!!UPOZORNĚNÍ O KONCI ZÁRUKY !!!! 15.července 2008 končí záruka na společné prostory!!! VÝBOR ZNOVU ŽÁDÁ VŠECHNY OBYVATELE DOMU, ABY VEŠKERÉ ZJIŠTĚNÉ ZÁVADY NAHLÁSILI SPRÁVCI – VIZ KONTAKTY NA NÁSTĚNKÁCH.</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 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!!!!</p>			trvá

	<p>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 balkónů, obvodové zdi, poruchy rozvodů v uzavřených prostorech – zatékání atp.,) Výbor bude mít k této tematice mimořádnou schůzku v pondělí 16.6, v 18:00 v kanceláři správce.</p>			Nový
3. Koroze oplocení předzahrádek	<p>Oprava koroze předzahrádek začne po 15.6.</p>	Vondrušová		Trvá
4. 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>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.</p> <p>Mezi výborem a Ing. Staňkovou proběhlo několik písemných stanovisek, další projednání bude na</p>	Vavřina		Splněno
		Vavřina		Splněno

	<p>Shromáždění SVJ.</p> <p>Reklamaci na akustické vady musí každý vlastník bytové jednotky uplatňovat samostatně u Finepu.</p> <p>Reklamace akustiky v chodbách – společném prostoru – Výbor prověřuje možnost společné reklamace, zajišťuje podklady.</p>	Všichni		Nový
5. 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> <p>Finep tuto reklamaci uznal, termín bude upřesněn</p>	Vondrušová		Trvá
6. Údržba dětských hřišť	<p>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.</p> <p>Byla projednána opravená (snížená) nabídka firmy Sportservis – Zanap (61 523 Kč) s návrhem dalšího upřesnění.</p> <p>Dále bude jednáno s firmou Štícha o nabídce na výměnu písku v pískovištích a zatravnění části ploch.</p> <p>Výbor rozhodl o částečném využití nabídky firmy Sportservis-Zanap v kombinaci s firmou Štícha, cena bude podstatně nižší než původních 61 523 Kč.</p>	Vondrušová	7.4.	splněno

F) Vytvoření internetových stránek společenství vlastníků KBIII

	Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status
1	Internet	<p>Byly spuštěny vlastní stránky Společenství KBIII</p> <p>Adresa: www.kbiii.cz</p>			
		<p>Vytvořit na stránkách zaheslovanou 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. Bejček	Posun termínu	trvá

		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.			
--	--	--	--	--	--

G) Příští schůze Výboru

14.7.2008 v 18:00

Schůze ukončena ve 23:20

Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	