

Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

Dne 9.3.2009

Schůze zahájena v 18:00

Účast:

Příjmení a jméno		
Vavřina Zbyněk	Člen výboru	Omluven
Hanousek Jan	Člen výboru	Přítomen
Bejček Jan	Člen výboru	Přítomen

Hosté:

Jméno		
Kamil Doležal	správce	přítomen

Mimořádné

1	Shromáždění vlastníků	Výbor projednal předběžný termín pro shromáždění vlastníků SVJ KB III na termín 19.3.2009. Správce provede rezervaci potřebného sálu. Rezervace provedena – tímto potvrzujeme termín konání shromáždění SVJ KB III na 19.3.2009 17:30, s prezentací od 17:00			
		Výbor zmocnil pana Zázvorku k výběru plných mocí od vlastníků k zastupování na Shromáždění vlastníků dne 19.3.2009			
		V řádném termínu byly rozeslány pozvánky na Shromáždění			

A) Bezpečnost

Popis	odpovědný	odpovědný	Termín	Statut
1 Bezpečnostní agentura	Výbor stále pokračuje v kontrolách výkonu strážní služby ve spolupráci s výborem KB II.			
2 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 rozhodne o jeho potvrzení nebo odmítnutí. Vzhledem k nejasným formulacím a logickým rozporům v protokolu je tento materiál předán právníkovi k dalšímu právnímu postupu.	Vavřina	11.8.	Trvá

	<p>Další schůzka s právníkem proběhne 15.12. u správce objektu.</p> <p>Po proběhlé schůzce převzala JUDr. Tuvorová veškeré materiály k dané problematice a právní stanovisko k naší odpovědi bude zpracováno orientačně k 25.1.2009.</p> <p>Po konzultaci s p. JUDr. Tuvorovou bude doips na ÚOOÚ doručen výboru k podpisu 16.3.</p>			trvá
3	<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>Prostřednictvím správce byl podán Protokol o podání vysvětlení na Policii ČR dne 23.12.2008 na podání vysvětlení k odcizení 2 kusů kontejnerů a hlášených požárů kontejnerů na KB III. Policie dále toto šetří.</p> <p>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.</p> <p>Odpadové nádoby byly doplněny. Žádost na Magistrát hl.m.Prahy byla odeslána správcem dne 5.2., doposud bez odezvy. Výbor pověřuje správce k urgenci.</p> <p>Magistrát hl.m. Prahy žádost o navýšení frekvence svozu tříděného odpadu prozatím zamítl s odůvodněním, že současná frekvence je dostačující. Frekvence svozů je k nahlédnutí u správce.</p>	Vondrušová Doležal	16.1.2009 20.2.	Splněno NOVÝ

B) Technické záležitosti správy domu

Záležitost	úkol	odpovědný	termín	status
1	<p>Řád užívání garáží</p> <p>Dokumentace byla Ing. Jánošem dokončena a je konzultována s PČR. Změny a připomínky PČR a od ÚMČ Praha 5 jsou zpracovány do konečného znění PD.</p> <p>Na základě jednání s PČR proběhne začátkem ledna jednání projektanta a zástupců SVJ na okrsku PČR a MP na Barrandově.</p> <p>Schůzka s Ing. Jánošem je domluvena na 24.1.2009</p> <p>Schůzka Ing Jánoše s PČR proběhla, výsledky jednání jsou zpracovávány do materiálu řádu garáží.</p>	Vavřina	15.11.	trvá

	Výbor posoudí vhodnost využití Řádu Užívání Garáží platného v objektu KBII pro potřeby KBIII.	všichni	25.2.	trvá
Vývoz košů na psí exkrementy	Protože koše na psí exkrementy bývají přeplněné a nedostává se sáčků, výbor pověřuje správce ve spolupráci s ostrahou k důsledné kontrole četnosti vyvážení těchto košů a doplňování sáčků.	Doležal		
Vadný požární ventilátor v K2	Pravidelná revize odhalila nefunkční ventilátor v systému odvodu kouře z prostoru chráněné únikové cesty ve vchodu K2, ventilátor bude nahrazen v nejbližší možné době na základě výběrového řízení.			

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 96.132,37 Kč</p> <p>Dlužníci záloh</p> <p>a) dlužníci záloh 2008 – stav před ročním vyúčtováním celkem nedoplatek 518.251,19 Kč z toho nebytovky 111.828,- Kč</p> <p>b) Dlužníci záloh 2009 Stav k 31.1.2009 celkem nedoplatek 116.439,19Kč z toho nebytovky 4.447,-Kč Stav k 28.2.2009 celkem nedoplatek 205.125,80Kč z toho nebytovky 8.894,-Kč</p> <p>Zveřejnit seznam dlužníků na internetové stránce společenství v zaheslované sekci, ke které budou mít přístup pouze členové společenství.</p>			
		Bejček		Splněno

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 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> <p>Výbor SVJ KB III požádal hlavního projektanta AHK architekti o stanovisko.</p> <p>Stanovisko jsme doposud neobdrželi, bude provedena urgencye, problematika bude předána k právnímu postupu.</p> <p>Dle telefonické informace od AHK zasílá AHK poštou stanovisko k této záležitosti. V něm konstatují, že dřevěnou konstrukcí je porušena protipožární bezpečnost objektu. Po obdržení stanoviska bude vlastník bytové jednotky vyzván k odstranění konstrukce.</p> <p>Jako zábranu proti slunci lze dle doporučení AHK Architekti využít markýzy.</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. 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>Výbor SVJ KB III požádal hlavního projektanta AHK architekti o stanovisko.</p> <p>Stanovisko jsme doposud neobdrželi, bude provedena urgence, problematika bude předána k právnímu postupu.</p> <p>AHK Architekti s.r.o. ve svém stanovisku souhlasí s výměnou skleněných výkladců za vyzdívku s šedou omítkou.</p> <p>Ekonomickou část rozdílu ceny musí řešit vlastník objektu samostatně.</p> <p>Výbor pověřuje správce zjištěním ceny výkladců od FINEPu</p> <p>Dále bude opětovně urgován ÚMČ Prahy 5 – Odbor Výstavby o stanovisko ke změně fasády.</p> <p>Cena za 1m2 výkladce při stavbě domu byla 4400 Kč. Tato informace bude použita v občanskoprávním sporu s majitelem nebytového prostoru.</p>	Bejček		Trvá
			Doležal	20.2.	NOVÝ

E) Reklamacce a hlášení závad

1	Koroze oplocení předzahrádek	<p>Oprava koroze předzahrádek začne po 15.6.</p> <p>Práce dosud nebyly dokončeny, dále budou prováděny podle klimatických podmínek.</p>	Vondrušová		Trvá
2	Reklamacce	<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>Probíhá, trvá, první průběžná kontrola plnění proběhne ve čtvrtém týdnu 2009.</p> <p>Další kontrola proběhne do 5.3.</p> <p>Bude zorganizována schůzka mezi správcem v zastoupení p. Vondrušová (bývalý správce) a p. Doležal a výborem k předání nejaktuálnějších informací o vývoji reklamačních řízení.</p>	Vondrušová		trvá

3	Mokrý strop v 5. Poschodí vchodu M1	Reklamovaná závada byla Finepem odstraněna změnou odvodu teplého vzduchu tak, aby se zabránilo kondenzaci vodních par. Po definitivním vyschnutí bude Finepem odstraněno i poškození omítek a malby.			
---	-------------------------------------	--	--	--	--

F) Vytvoření internetových stránek společenství vlastníků KBIII

Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status
1	Internet			
	Stránky Společenství KBIII: www.kbiii.cz			
	<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>Sekce je vytvořena v testovací verzi stránek a plně funkční. Vlastníkům budou přidělena uživatelská jména a iniciační hesla na Shromáždění vlastníků dne 19.3. při prezenci. Po zadání iniciačního hesla stránka vyzve automaticky ke změně hesla.</p> <p>Do Shromáždění bude do zaheslované sekce umístěn seznam dlužníků.</p>	p. Bejček		Splněno

G) Příští schůze Výboru

16.3.2009 v 18:00 - mimořádná schůze

6.4.2009 v 18:00 – řádná schůze

Schůze ukončena ve 21.30 hodin

Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	