

Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

Dne 4.5.2009

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:

A) Bezpečnost

Popis	odpovědný	odpovědný	Termín	Statut
1 Bezpečnostní agentura	<p>Výbor stále pokračuje v kontrolách výkonu strážní služby ve spolupráci s výborem KB II.</p> <p>Výbor neakceptoval návrh dodatku smlouvy, zvyšující služby o inflaci roku 2008. K této problematice, společně s výborem KB II, svoláme schůzku s vedením fy PROBEST.</p> <p>Dnešního dne za účasti vedení fy Probest a výboru KBII proběhla schůzka s těmito výsledky:</p> <p>Inflační nárůst pro rok 2009 bude uplatněna pouze za prvé 4 měsíce.</p> <p>Od 1.5. 2009 budou platit ceny jako v roce 2008</p> <p>Probest připraví dodatek ke smlouvě s vypuštěním inflační doložky.</p> <p>Společně s KBII byly uplatněny výhrady ke způsobu provádění strážní služby a s vedením fy Probest byly stanoveny postupy k jejich nápravě. Toto bude kontrolováno všemi účastníky schůzky</p>	Hanousek	10.5.	NOVÝ
2 Úřad na ochranu osobních údajů	<p>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.</p> <p>Vzhledem k nejasným formulacím a logickým rozporům v protokolu je tento materiál předán právníkovi k dalšímu právnímu postupu.</p>	Vavřina	22.5.	Trvá

	Vzhledem k dalším komplikacím k výkladu dopisu ÚOOÚ, provedeme , po dohodě, společně s KBII, přímé konzultační jednání na půdě ÚOOÚ.			trvá
3 Pokusy o vykradení komor, pohyb podezřelých osob	<p>Podle informací od vlastníků došlo k pokusům o vykradení skladových komor ve vchodě G2.</p> <p>Taktéž došlo k vykradení a pokusům o vykradení aut zaparkovaných v garážích.</p> <p>Vlastníci taktéž evidují zvýšený pohyb podezřelých individuí, které se někdy snaží i agresivně proniknout do vchodů.</p> <p>Výbor důrazně doporučuje vlastníkům, kteří se stanou svědky takového jednání, aby okamžitě kontaktovali strážní službu nebo přímo Policii ČR, nebo Městskou Policii.</p> <p>Výbor pověřuje správce vyvěsit do vchodů informaci v tomto smyslu.</p>	Doležal	24.4	splněno

B) Technické záležitosti správy domu

Záležitost	úkol	odpovědný	termín	status
1 Řád užívání garáží	<p>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.</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 zapracovávány do materiálu řádu garáží. Výbor posoudil znění Garážového řádu KB II a vybral příslušná ustanovení, vhodná pro znění našeho GŘ. Toto Bylo předáno Ing. Jánošovi k prostudování a projednání se složkami policie a státní správy.</p>	Vavřina	31.5.	trvá
Vývoz košů na psí exkrementy	<p>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.</p> <p>Výbor pověřil správce k obstarání konkurenčních nabídek, pro získání nového provozovatele košů, první již byly předloženy. Zároveň pověřuje tímto správce objektu k jednání s M.hl.m.Prahy a TSK, jako vlastníky a správci chodníků , o převzetí těchto služeb do jejich kompetencí.</p> <p>Přestože podle ústního vyjádření Úřadu MČ Praha 5 tuto</p>	Doležal	24.4	Splněno

	službu pro obyvatele nadále nerozšiřuje, výbor pověřuje správce k napsání oficiální žádosti na ÚMČ Praha 5 o převzetí košů na psí exkrementy do správy ÚMČ, protože všechny komunikace obklopující KBIII jsou v majetku Městské části.			

C) Ekonomické záležitosti správy domu

Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	Status
1 Zvýšení záloh	<p>Protože nebylo usnášeníschopné shromáždění vlastníků, na jehož programu bylo odsouhlasení nového rozpočtu, který by reflektoval současnou cenovou úroveň, nachází se SVJ nadále v rozpočtovém provizoriu v úrovních cen roku 2006.</p> <p>Výbor proto přistoupí ke zvýšení záloh na služby v rozsahu kompetencí udělených výboru Stanovami SVJ a Domovním Řádem (navýšení záloh v rámci inflace).</p> <p>Sestavit rozpočet, který bude zahrnovat navýšení platného rozpočtového provizoria o inflaci let 2007 a 2008 a návrh zvýšení příspěvku do fondu oprav a předložit výboru ke schválení.</p> <p>Podle Českého Statistického Úřadu (www.czso.cz) činila inflace v roce 2007 2,8% a v roce 2008 6,3%. Navýšení záloh v jednotlivých položkách představuje tedy 9,1%. Výbor rozhodl v souladu se Stanovami SVJ a s Domovním Řádem SVJ o zvýšení záloh o plnou výši inflace. Vzhledem k ukončení všech garancí a k předpokladu, že veškeré opravy půjdou k tíži SVJ, rozhodl výbor s péčí řádného hospodáře o zvýšení příspěvku do fondu oprav z 2 Kč/1m²/1měsíc na 4 Kč/1m²/1měsíc rozpočtovaného podílu. Rozhodnutí o zvýšení záloh bude distribuováno společně s vyúčtováním roku 2008 v průběhu května, nový předpis záloh bude platný od 1.6.2009. Nový rozpočet SVJ tvoří přílohu tohoto zápisu.</p>	Bejček	4.5.	splněno
2 Stav pohledávek	<p>Správce byl předložen seznam dlužníků:</p> <p>a) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2005 – celkem nedoplatek 2 283,27 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 –</p>			

	<p>celkem nedoplatek 68.415,78Kč Výbor dal souhlas JUDr. Tuvorové k podání soudních žalob k příslušným soudům na příslušné neplatiče. Žaloby byly již podány.</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 Stav k 31.3.2009 celkem nedoplatek 250.922,70Kč z toho nebytovky 14.759,-Kč Stav k 30.4.2009 celkem nedoplatek 410.333,60Kč z toho nebytovky 8.302,-Kč</p> <p>Seznam dlužníků je zveřejněn na internetové stránce společnosti v zaheslované sekci, ke které mají přístup pouze členové společnosti.</p>			
--	---	--	--	--

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: 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> <p>Pokud dlužník nezplatí 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</p>			
-----------	--	--	--	--

	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.			
--	--	--	--	--

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 urgence, 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> <p>Stanovisko AHK bylo doručeno 1.4.09 s tím, že je zásadně porušena protipožární norma. Výbor pověřuje správce k zaslání výzvy vlastníkovi na urychlené odstranění konstrukce.</p>	Vavřina		Trvá
			Doležal	5.5.	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</p>	Bejček		Trvá

	<p>skleněných výkladců za vyzdívku s šedou omítkou. 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> <p>Výbor pověřuje JUDr. Tuvorovou ve spolupráci se správcem k uplatnění náhrady cestou občansko-právní.</p>	Doležal	20.2.	splněno	
3	Žádost p. Kovaříkové	Výbor projednal žádost na zřízení zimní zahrady u bytové jednotky 155 – vnitroblok. Za předpokladu souhlasu sousedů a projektanta objektu AHK-Architekti s.r.o. výbor s touto žádostí souhlasí.			
4	Dopis manželů Cackových	Na základě dopisu ze 4.5.2009 provede správce a) místní šetření v garáži 233 a b) vyzve majitele garáže 232 – p. Jákla – ke zpřístupnění garáže za účelem objasnění úniku kapaliny z jeho garáže do garáže 233.	Doležal	12.5.	NOVÝ
5	Dopis RNDr. Míkové	Výbor vzal na vědomí oznámení o zániku zástavního práva z 2.1.2009			

E) Reklamace 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> <p>Výbor pověřuje správce kontaktovat FINEP pro dokončení těchto záručních oprav, které byly přerušeny z důvodu nepříznivého počasí.</p>	Doležal		Trvá
2	Reklamace	<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>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> <p>Správce předal seznam uplatněných závad u FINEPu. Vlastní</p>	Doležal		trvá

		kontrola plnění po položkách proběhne mezi výborem a správcem bude zahájena 11.5.2009.			
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. Správce vyzve FINEP k dokončení opravy.	Doležal	12.5.	NOVÝ
4	Horní garážová vrata	Výbor posoudil a přijal nabídku firmy JaP Jacina na výměnu poškozené spojky garážových vrat ve výši 2.898,- Kč bez DPH.			
5	Požární ventilátor v K2	Výbor pověřuje správce k pozvání dodavatele rozbitého ventilátoru firmu Elektrodesign k přezkoumání stavu ventilátoru a návrhu na způsob opravy.	Doležal	12.5.	NOVÝ
6	Komory ve vchodu G2	Vzhledem k hygienické závadě u těchto komor (brouci, moli) atp. Svolá správce všechny majitele komor k jejich zpřístupnění a desinsekcii. V případě, že nějaká komora nebude zpřístupněna dobrovolně, dojde k jejímu otevření za úřední asistence.	Doležal	15.5.	NOVÝ

F) Vytvoření internetových stránek společenství vlastníků KBIII

Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status
1 Internet	Stránky Společenství KBIII: www.kbiii.cz			

G) Příští schůze Výboru

8.6.2009 v 18:00

Schůze ukončena ve 20:30 hodin

Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	

Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1145 - Kaskády Barrandov III

č.	Položky	Rozpočet pro rok 2007 (schválený)	Předpis Záloh na rok 2009 (od 1.6.2009)				
1	příspěvek do fondu oprav	460 464,00	920 928,00				
2	příspěvek na pojištění domu	398 000,00	434 218,00				
3	záloha na úklid spol. prostor	435 000,00	474 585,00				
4	záloha na vnější úklid	190 000,00	207 290,00				
5	záloha na údržbu zeleně	120 000,00	130 920,00				
6	záloha na odvoz tuhého odpadu	432 000,00	471 312,00				
7	provozní fond a revize garážové haly	120 000,00	130 920,00				
8	záloha na čištění garážové haly	90 000,00	98 190,00				
9	záloha na el. energii garážové haly a vrat	566 000,00	617 506,00				
10	el. energie vnitřních gar.vrat	48 000,00	52 368,00				
11	el. energie osvětlení garáží	0,00	0,00				
12	záloha na el. energii výtahů	140 000,00	152 740,00				
13	záloha na el. energii spol. částí domu - chodby	252 000,00	274 932,00				
14	záloha na úhradu tepla (topení)	4 200 000,00	4 582 200,00				
15	záloha na úhradu tepla (ohřev TUV)	2 200 000,00	2 400 200,00				
16	záloha na úhradu vodného a stočného SV	1 400 000,00	1 527 400,00				
17	náklady na vyúčtování tepla a TUV	76 000,00	82 916,00				
18	revize a údržba výtahů	282 000,00	307 662,00				
19	ostatní revize	135 000,00	147 285,00				
20	běžná údržba a opravy	80 000,00	87 280,00				
21	poplatek za správu domu	759 600,00	828 723,60				
22	náklady společenství	80 000,00	87 280,00				
23	účetnictví společenství	144 000,00	157 104,00				
24	odměna výboru	312 000,00	340 392,00				
25	zabezpečení objektu	973 000,00	1 061 543,00				
26	škody za vlastníky SVJ	0,00	0,00				
	celkem bez tvorby fondu oprav	13 432 600,00	14 654 966,60				
	celkem včetně tvorby fondu oprav	13 893 064,00	15 575 894,60				
	Procentulní čerpání vč. fondu oprav						
	Z fondu oprav nebylo v roce 2008 čerpáno.						
	Pro rok 2010 bylo navrženo pouze procentuální navýšení.						
	Zpracoval: Milada Vondrušová, Kamil Doležal - správa PPM, a.s.						
	Za čerpání: Věra Hromadová - účení SVJ KB III						
	Kontrola: Ing. Jan Bejček - člen výboru SVJ KB III						