

Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

Dne 1.6.2009

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	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. Vzhledem k dalším komplikacím k výkladu dopisu ÚOOÚ, provedeme , po dohodě, společně s KBII, přímé konzultační jednání na půdě ÚOOÚ.	Vavřina	22.5.	Trvá
3 Pokusy o vykradení komor, pohyb podezřelých osob	Výbor důrazně doporučuje vlastníkům, kteří se budou ptotivrávního jednání, aby okamžitě kontaktovali strážní službu nebo přímo Policii ČR, nebo Městskou Policii.			

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 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 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.</p> <p>ÚMČ Praha 5 dopisem z 18.5.2009 z titulu vlastnictví pozemku Magistrátem hl.m.Prahy předá naši žádost správci těchto komunikací, tj. TSK.</p>	Doležal	24.4	Splněno

C) Ekonomické záležitosti správy domu

Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	Status
1	<p>Zvýšení záloh</p> <p>Protože nebylo usnášení schopné 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</p>			

	<p>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%.</p> <p>Výbor rozhodl v souladu se Stanovami SVJ a s Domovním Řádem SVJ o zvýšení záloh o plnou výši inflace.</p> <p>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.</p> <p>Rozhodnutí o zvýšení záloh bude distribuováno společně s vyúčtováním roku 2008 v průběhu května, nový předpis záloh bude platný od 1.6.2009.</p> <p>Nový rozpočet SVJ tvoří přílohu tohoto zápisu.</p> <p>Vyúčtování roku 2008 a nový předpis záloh byl distribuován vlastníkům. Termín zaplacení nedoplateků vyúčtování roku 2008 je do 14 dnů od doručení (tedy od pátku 29.5.)</p>	Bejček	4.5.	splněno																		
2 Stav pohledávek	<p>Správcem byl předložen seznam dlužníků:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2005 – celkem nedoplatek 2 283,27 Kč, je právně vymáháno b) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2006 – celkem nedoplatek 15.703,35 Kč, je právně vymáháno c) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2007 – celkem nedoplatek 68.415,78 Kč d) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2008 – celkem nedoplatek 518.251,19 Kč <p>Výbor dal souhlas JUDr. Tuvorové k podání soudních žalob k příslušným soudům na příslušné neplatiče. Žaloby byly již podány.</p> <p>Dlužníci záloh 2009</p> <table data-bbox="399 1702 989 2040"> <tr> <td>Stav k 31.3.2009</td> <td></td> </tr> <tr> <td>celkem nedoplatek</td> <td>250.922,70Kč</td> </tr> <tr> <td>z toho nebytovky</td> <td>14.759,-Kč</td> </tr> <tr> <td>Stav k 30.4.2009</td> <td></td> </tr> <tr> <td>celkem nedoplatek</td> <td>410.333,60Kč</td> </tr> <tr> <td>z toho nebytovky</td> <td>8.302,-Kč</td> </tr> <tr> <td>Stav k 31.5.2009</td> <td></td> </tr> <tr> <td>celkem nedoplatek</td> <td>444.312,88Kč</td> </tr> <tr> <td>z toho nebytovky</td> <td>28.707,-Kč</td> </tr> </table>	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	Stav k 31.5.2009		celkem nedoplatek	444.312,88Kč	z toho nebytovky	28.707,-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																					
Stav k 31.5.2009																						
celkem nedoplatek	444.312,88Kč																					
z toho nebytovky	28.707,-Kč																					

	Seznam dlužníků je zveřejněn na internetové stránce společenství v zaheslované sekci, ke které mají přístup pouze členové společenství.			
3	<p>Vzhledem k vysokým nedoplatkům z vyúčtování 2008 a záloh 2009 bude postupováno takto:</p> <p>Vyúčtování 2008:</p> <p>Těm, kteří neuhradí příslušné platby, zašle správce objektu do 20.6. upomínku. Pokud nebude i přesto do 10 dnů od upomenutí dluh uhrazen, bude dluh bez dalšího soudně vymáhán.</p> <p>Zálohy 2009:</p> <p>Výbor uložil správci, aby v souladu s níže uvedeným postupem vymáhání nezaplacených záloh předal dlužníky k soudnímu vymáhání dluhů.</p>			
4	Výbor urguje PPM, a.s. o vrácení částky 1.278,- Kč, které byly omylem uhrazeny z účtu SVJ jako penále za pozdní úhradu faktury (úhrada Pražské Teplárenské, a.s.) v roce 2007 zpět na účet SVJ (viz Kontrola Hospodaření za roky 2005 – 2008).	Doležal	8.6.	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: 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 Jestliže někdo nezplatí <u>jednu zálohu v plné výši do 3 měsíců</u> od její splatnosti, bude následovat postup jako při vymáhání nedoplatků ročního vyúčtování.</p>			
-----------	---	--	--	--

D) Všeobecné

1	<p>Stížnosti, žádosti</p> <p>Neschválená výstavba zastřešení balkónu v bytové jednotce č. 403</p> <p>Stanovisko AHK bylo doručeno 1.4.09 s tím, že je zásadně porušena protipožární norma. Výbor pověřuje správce k zaslání výzvy vlastníkovu na urychlené odstranění konstrukce.</p> <p>K dané problematice obdržel správce stanovisko Mgr. Petra Jákla ze dne 27.5.2009 s odvolávkou na stanovisko Stavebního Úřadu – Ing. Vlačíha. Správce požádá Mgr. Petra Jákla o předložení stavebního povolení a příslušné dokumentace, tyto doklady nejsou správci ani výboru známy.</p>	Doležal		Splněno
2	<p>Zazdění výloh v nebytové jednotce č. 904</p> <p>Zjištěno 30.8.2007 (v den stavby), 31.8.2007 osloven majitel p. Regezinger, 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> <p>Výbor pověřuje JUDr. Tuvorovou ve spolupráci se správcem k uplatnění náhrady cestou občansko-právní.</p>	Bejček		Trvá
3	<p>Dopis manželů Cackových</p> <p>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.</p>	Doležal	20.2.	Splněno
		Doležal Tuvorová		trvá

	Na dopis správce objektu z 11.5.2009 p. Jákl doposud nereagoval, bude provedena urgence.				
4	Nepovolené zásahy	Vzhledem k několika akcím některých vlastníků v našem domě, které zasahují do fasády, respektive společných prostor a nebyly řádně projednány, zpracuje správce objektu jejich přehled k posouzení ve výboru SVJ.	Doležal	30.6.	NOVÝ
5	Údržba zeleně	Výbor na základě nabídky fy Štícha rozhodl o výměně uhynulého stromu Catalpa v ulici Kovářikova. Dále rozhodl o dosazení keřů na erodující svah u plochy pro požární techniku, taktéž v ulici Kovářikova. Dále budou vyměněny uhynulé přísavníky za nové.			
6	Žádost pana Jarolíma – PaP restaurant	Na žádost pana Jarolíma výbor souhlasí s umístěním nesvítící vývěsní tabule. Správce projedná konečně umístění výstrče.			

E) Reklamace a hlášení závad

1	Koroze oplocení předzahrádek	Oprava koroze předzahrádek začne po 15.6. Práce dosud nebyly dokončeny, dále budou prováděny podle klimatických podmínek. Výbor pověřuje správce kontaktovat FINEP pro dokončení těchto záručních oprav, které byly přerušeny z důvodu nepříznivého počasí. Práce probíhají, dosud nedokončeno.	Doležal		Trvá
2	Reklamace	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. Probíhá, trvá, první průběžná kontrola plnění proběhne ve čtvrtém týdnu 2009. Bude zorganizována schůzka mezi správcem v zastoupení p. Vondrušová (bývalý správce) a p. Doležal a výborem k předání nejaktuálnějších informací o vývoji reklamačních řízení. Správce předal seznam uplatněných závad u FINEPu. Vlastní kontrola plnění po položkách proběhne mezi výborem a správcem bude zahájena 11.5.2009. Kontrola byla zahájena, položkové sledování trvá.	Doležal		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.			

		Správce vyzve FINEP k dokončení opravy. Doposud bez odezvy, je předmětem urgency.	Doležal	12.5.	splněno
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. Oprava provedena 12.5.			
5	Požární ventilátor v K2	Výbor pověřuje správce k pozvání dodavatele rozbitého ventilátoru firmu Elektrodesign k přezkoumání stavu ventilátoru a návrhu na způsob opravy. Oprava byla provedena 18.5.	Doležal	12.5.	splněno
6	Komory ve vchodu G2	Vzhledem k hygienické závadě u těchto komor (brouci, moli) atp. Svola správce všechny majitele komor k jejich zpřístupnění a desinsekci. V případě, že nějaká komora nebude zpřístupněna dobrovolně, dojde k jejímu otevření za úřední asistence. Byla provedena desinsekce, zdroj zamoření byl odstraněn.	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

13.7.2009 v 18:00

Schůze ukončena ve 21:30 hodin

Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	