

# Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

**Dne 13.7.2009**

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:**

JUDr. Tuvorová	Právní zástupce	
p.Doležal	Pracovník PPM, a.s.	

## **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		Trvá
3 Pokusy o vykradení komor, pohyb podezřelých osob	<b>Výbor důrazně doporučuje vlastníkům, kteří budou pozorovat pohyb podezřelých osob, eventuálně páchání protiprávního jednání, aby okamžitě kontaktovali strážní službu nebo přímo Policii ČR, nebo Městskou Policii.</b>			

## **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.</p> <p>Výbor posoudil znění Garážového řádu KB II a vybral příslušná ustanovení, vhodná pro znění našeho GR. Toto</p> <p>Bylo předáno Ing. Jánošovi k prostudování a projednání se složkami policie a státní správy.</p> <p><b>Projektant Ing. Jánoš sdělil konečný termín dopracování materiálu včetně projednání na PČR k 30.9.2009</b></p>	Vavřina	31.5.	trvá
	Vývoz košů na psí exkrementy	Správce provede v říjnu urgenci TSK k zařazení položky vývozu psích exkrementů do plánu na rok 2010	Doležal	24.4	Splněno

### C) Ekonomické záležitosti správy domu

Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	Status
2 Stav pohledávek	<p>Správce byl předložen seznam dlužníků:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2005 – celkem nedoplatek 2 288,61 Kč, je právně vymáháno</li> <li>b) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2006 – celkem nedoplatek 20.986,93 Kč, je právně vymáháno</li> <li>c) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2007 – celkem nedoplatek 72.957,30 Kč</li> <li>d) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2008 – celkem nedoplatek 609.614,49 Kč</li> </ul> <p><b>Hodnoty se liší od hodnot uvedených v minulém měsíci. Výbor kvůli pochybnostem o správnosti údajů zadal správci revizi částek, uvedené údaje jsou výsledkem revize. Na základě těchto faktů výbor ukládá správci především v evidenci příjmů a výdajů absolutní přesnost tak, aby nedocházelo k poskytování chybných údajů. Z pohledu výboru je evidence personálně a nedostatečně vybavena a výbor požaduje po vedení firmy Prague</b></p>			

	<p><b>Property Management, a.s. návrh řešení.</b></p> <p>Dlužníci záloh 2009</p> <p>Stav k 31.3.2009</p> <p>celkem nedoplatek 250.922,70Kč</p> <p>z toho nebytovky 14.759,-Kč</p> <p>Stav k 30.4.2009</p> <p>celkem nedoplatek 410.333,60Kč</p> <p>z toho nebytovky 8.302,-Kč</p> <p>Stav k 31.5.2009</p> <p>celkem nedoplatek 444.312,88Kč</p> <p>z toho nebytovky 28.707,-Kč</p> <p>Stav k 30.6.2009</p> <p>celkem nedoplatek 402.305,38 Kč</p> <p>z toho nebytovky 45.991,38 Kč</p> <p>Výbor dal souhlas JUDr. Tuvorové k podání soudních žalob k příslušným soudům na příslušné neplatiče. Žaloby byly již podány.</p> <p><b>Dnešního dne informovala JUDr. Tuvorová výbor o průběhu soudních žalob a jednání u soudů.</b></p> <p><b>V jednom případě byla dlužná částka uhrazena a pokračuje spor o příslušenství, v druhém případě proběhlo první stání. Z rozhodnutí výboru bude na příští schůzi pozván Ing. Radoň.</b></p> <p>Seznam dlužníků je zveřejněn na internetové stránce společenství v zaheslované sekci, ke které mají přístup pouze členové společenství.</p>			
3	<p>Vzhledem k vysokým nedoplatkům z vyúčtování 2008 a záloh 2009 bude postupováno takto:</p> <p><b>Vyúčtování 2008:</b></p> <p><b>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.</b></p> <p><b>Zálohy 2009:</b></p> <p><b>Výbor uložil správci, aby v souladu s níže uvedeným postupem vymáhání nezaplacených záloh předal dlužníky k soudnímu vymáhání dluhů.</b></p>			
4	<p>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).</p>	Doležal	8.6.	<b>splněno</b>

	Částka byla vrácena.			
--	----------------------	--	--	--

### 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 – zasláná doporučeně 1 měsíc po doručení vyúčtování. Bude obsahovat veškeré právní klauzule a upozornění na další právní a sankční postup.</p> <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>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	Stížnosti, žádosti	<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 vlastníkovi 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. Vlačihy. Správce požádá Mgr. Petra Jákla o předložení stavebního povolení a příslušné dokumentace, tyto doklady nejsou správci ani výboru známy.</p> <p><b>Mgr. Jákl se doposud nevyjádřil. Pokud nebude zmiňovaná dokumentace Mgr. Jáklem předložena do náhradního termínu, bez dalšího podá správce podnět k zahájení správního řízení.</b></p>	Doležal	Splněno
			Doležal	NOVÝ

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> <p><b>Výbor pověřuje JUDr. Tuvorovou ve spolupráci se správcem k uplatnění náhrady cestou občansko-právní.</b></p>	Bejček		Trvá
			Doležal	20.2.	Splněno
			Doležal Tuvorová		trvá
3	Nepovolené zásahy	<p>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.</p>	Doležal	30.6. 26.7.	Trvá

## 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> <p>Výbor pověřuje správce kontaktovat FINEP pro dokončení těchto záručních oprav, které byly přerušeny z důvodu nepříznivého počasí.</p> <p><b>Práce probíhají, dosud nedokončeno. Výbor žádá správce o důraznou urgenci u FINEPu o kompletaci prací u jednotlivých bytů. Dopis FINEPu z 3.6.2009 toto vůbec neřeší.</b></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 kontrola plnění po položkách proběhne mezi výborem a správcem bude zahájena 11.5.2009.</p> <p><b>Kontrola byla zahájena, položkové sledování trvá.</b></p> <p><b>Výbor žádá p. Kuchaře a p. Pavelce z PPM o zajištění kompletního seznamu vad a nedodělků v záruční době za celý objekt KBIII tak, aby bylo možno kontrolovat jednotlivé položky ve fázích</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Podání reklamace</li> <li>• Přijetí reklamace</li> <li>• Stanovisko dodavatele</li> <li>• Termín pro odstranění</li> <li>• Termín ukončení prací</li> <li>• Termín předání a převzetí reklamace.</li> </ul>	Doležal		Trvá
3	Moký strop v 5. Poschodí vchodu M1	<p>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.</p> <p>Správce vyzve FINEP k dokončení opravy.</p> <p><b>Doposud bez odezvy, je předmětem urgency.</b>  <b>Závada byla neodborně opravena a správcem nepřejata.</b>  <b>Stanovisko p. Šulisty z FINEPu je nezodpovědné ve smyslu, že nelze malbu řádně opravit. Další nápravu přislíbil p. Zavřel za Průmstav.</b></p>	Doležal	10.8.	NOVÝ
			PPM a.s.	12.5.	splněno

## F) Vytvoření internetových stránek společenství vlastníků KBIII

	Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status
1	Internet	Stránky Společenství KBIII: <a href="http://www.kbiii.cz">www.kbiii.cz</a>			

## G) Příští schůze Výboru

10.8.2009 v 18:00

Schůze ukončena ve 22:30 hodin

### **Souhlas se zápisem:**

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	