

Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

Dne 10.8.2009

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	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) 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 bylo předáno Ing. Jánošovi k prostudování a projednání se složkami policie a státní správy.</p> <p>Projektant Ing. Jánoš sdělil konečný termín dopracování materiálu včetně projednání na PČR k 30.9.2009</p>	Vavřina	31.5.	trvá
2	Vývoz košů na psí exkrementy	Správce provede v říjnu urgenci TSK k zařazení položky vývozu psích exkrementů do plánu na rok 2010	Doležal		trvá
3	Neuspokojivý stav vnitřního úklidu	Vzhledem ke zhoršující se kvalitě úklidu ukládá výbor správci jako dodavateli výrazné zlepšení stavu. V případě setrvání neuspokojivého stavu bude vypsáno výběrové řízení na nového dodavatele.	Doležal	ihned	NOVÝ
4	Zábrany vjezdu na chodník	<p>Výbor rozhodl o instalaci zábran vjezdu na chodníky. Zábrana bude instalována u vchodu G1. Pro úplnost, zábrana u G2 je instalována Kaskádami 2.</p> <p>Výbor pověřuje správce objednávkami zábran a kamenů zamezujících objezdů zábran.</p>	Doležal	24.8.	NOVÝ

C) Ekonomické záležitosti správy domu

Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	Status
2 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 16.282,41 Kč, je právně vymáháno</p> <p>c) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2007 – celkem nedoplatek 63.698,01 Kč</p> <p>d) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2008 – celkem nedoplatek 438.929,62 Kč</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 30.6.2009</p> <p> celkem nedoplatek 492.113,88 Kč</p> <p> z toho nebytovky 45.991,38 Kč</p> <p> Stav k 31.7.2009</p> <p> celkem nedoplatek 535.981,33 Kč</p> <p> z toho nebytovky 50.368,23 Kč</p> <p>Výbor dal souhlas JUDr. Tuvorové k podání soudních žalob k příslušným soudům na příslušné neplatiče. Žaloby byly již podány.</p> <p>Dnešního dne informovala JUDr. Tuvorová výbor o průběhu soudních žalob a jednání u soudů.</p> <p>V jednom případě byla dlužná částka uhrazena a pokračuje spor o příslušenství, v druhém případě proběhlo první stání.</p> <p>Ing. Radoň se po omluvě na dnešní schůzi nedostavil. Výbor společně se správcem a JUDr. Tuvorovou sestavil dopis Ing. Radoňovi, ve kterém rekapituluje veškerou problematiku vzájemných sporů.</p> <p>Seznam dlužníků je zveřejněn na internetové stránce společnosti v zaheslované sekci, ke které mají přístup pouze členové společnosti.</p>			
3	<p>PPM a.s. se vyjádřilo k nepokojenosti výboru ohledně nedostatečných zdrojů pro evidenci pohledávek za jednotlivými vlastníky prohlášením pana Kuchaře, předstedy představenstva. Pan Kuchař sděluje, že PPM a.s. přechází nejpozději od října 2009 na nový software pro sledování pohledávek, který bude propojen i s účetním modulem, tudíž dojde ke splnění urgency výboru SVJ, který požadoval automatizaci této činnosti.</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:</p> <p>1. upomínka - ve lhůtě 14 dní po doručení vyúčtování, 7 dní na kontrolu doručených plateb</p> <p>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 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>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. Vlačíha. Správce požádá Mgr. Petra Jákla o předložení stavebního povolení a příslušné dokumentace, tyto doklady nejsou správci ani výboru známy.</p> <p>Mgr. Jákl se doposud nevyjádřil. Pokud nebude zmiňovaná dokumentace Mgr. Jáklem předložena do náhradního termínu, bez dalšího podá správce podnět k zahájení správního řízení.</p>	Doležal		Splněno
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</p>	Bejček		Trvá

	<p>samostatně. 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
		Doležal Tuvorová		trvá
3	<p>Nepovolené zásahy</p> <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> <p>Výbor do příští schůze zaujme stanovisko k jednotlivým nepovoleným úpravám, nakolik poškozují společný majetek společenství.</p>	Doležal	30.6. 26.7.	Splněno

E) Reklamace a hlášení závad

1	<p>Koroze oplocení předzahrádek</p> <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>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.</p> <p>Správce dopisem ze dne 22.7.2009 urgoval dokončení, FINEP prostřednictvím Ing. Šulisty trvá na tom, že práce byly dokončeny. Protože neexistuje písemný doklad potvrzující převzetí kompletního díla, správce vyzve opakovaně FINEP k předložení dokladů nebo k dokončení. V případě negativní odpovědi bude postupováno úřední cestou.</p>	Doležal		splněno
		Doležal		17.8.
2	<p>Reklamace</p> <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>	Doležal		Trvá

	<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>Kontrola byla zahájena, položkové sledování trvá.</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> • Podání reklamace • Přijetí reklamace • Stanovisko dodavatele • Termín pro odstranění • Termín ukončení prací • Termín předání a převzetí reklamace. <p>Seznam byl správcem předložen. Výbor do příští schůze analyzuje stav a o dalším postupu rozhodne na základě výsledků analýzy.</p>	PPM a.s.	10.8.	splněno
3	<p>Mokrý strop v 5. Poschodí vchodu M1</p> <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>Doposud bez odezvy, je předmětem urgencye. Závada byla neodborně opravena a správcem nepřejata. Stanovisko p. Šulisty z FINEPu je nezodpovědné ve smyslu, že nelze malbu řádně opravit. Další nápravu přislíbil p. Zavřel za Průmstav.</p> <p>Náprava byla zjednána, strop je opraven</p>	Doležal	12.5.	splněno
4	<p>Poškozená garážová vrata</p> <p>Garážová vrata byla neúmyslně poškozena jedním z vlastníků, jehož totožnost je známa. Cena jak provizorní, tak finální opravy bude uhrazena z pojištění (povinného ručení) dotyčného.</p>			

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

7.9.2009 v 18:00

Schůze ukončena ve 20:50 hodin

Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	