

Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

Dne 7.9.2009

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:

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. Po několika kontrolách činnosti strážní služby a po konzultacích s výborem KB II se navrhuje schůzka s Probest Company s.r.o. dne 5.10.2009			
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 GŘ. 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	<p>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.</p> <p>Na základě provedených kontrol nebylo doposud konstatováno rapidní zlepšení úklidové služby. Termín pro konečné rozhodnutí o výběrovém řízení je stanoven na 31.10.2009.</p>	Doležal		trvá
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 objezdu zábran.</p> <p>Zábrany a kameny doplňující zábrany doplní pan Doležal do 11.9. nejpozději.</p>	Doležal	24.8.	trvá

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"> a) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2005 – celkem nedoplatek 2 288,61 Kč, je právně vymáháno b) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2006 – celkem nedoplatek 11.398,63 Kč, je právně vymáháno c) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2007 – celkem nedoplatek 49,761,98 Kč d) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2008 – celkem nedoplatek 368.067,49 Kč <p>Dlužníci záloh 2009</p> <p>Stav k 31.3.2009</p> <p>celkem nedoplatek 250.922,70Kč z toho nebytovky 14.759,-Kč</p> <p>Stav k 30.6.2009</p> <p>celkem nedoplatek 492.113,88 Kč z toho nebytovky 45.991,38 Kč</p> <p>Stav k 31.8.2009</p> <p>celkem nedoplatek 520.062,60 Kč z toho nebytovky 67.688,23 Kč</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, předsedy 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> <p>Vzhledem k přetrvávajícím problémům v zabezpečení správy objektu výbor zve zástupce PPM a.s. pana Pavelce (technický ředitel), aby se zúčastnil nejbližší výborové schůze.</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</p>			
-----------	---	--	--	--

	<p>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 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 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> <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> <p>Ves polupráci s JUDr. Tuvorovou podat podnět k zahájení řízení.</p>	Doležal		Splněno
			Doležal		Splněno
		Ves polupráci s JUDr. Tuvorovou podat podnět k zahájení řízení.	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>	Bejček		Trvá

	<p>Výbor SVJ KB III požádal hlavního projektanta AHK architekti o stanovisko. 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. Ekonomickou část rozdílu ceny musí řešit vlastník objektu 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> <p>Konečné stanovisko bude dokončeno do konce října 09.</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</p>	Doležal		splněno
		Doležal		Splněno

	<p>převzetí kompletního díla, správce vyzve opakovaně FINEP k předložení dokladů nebo k dokončení. V případě negativní odpovědi bude postupováno úřední cestou.</p> <p>Bez reakce ze strany FINEPu</p> <p>Zjistit správný úřední postup se Sdružením na Ochranu Spotřebitelů.</p>	Hanousek	15.9.	NOVÝ
2	<p>Reklamacce</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> <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 reklamacce • Přijetí reklamacce • Stanovisko dodavatele • Termín pro odstranění • Termín ukončení prací • Termín předání a převzetí reklamacce. <p>Seznam byl správcem předložen. Výbor do příští schůze zanalyzuje stav a o dalším postupu rozhodne na základě výsledků analýzy.</p>	Doležal		Trvá
		PPM a.s.	10.8.	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> <p>Za přítomnosti vlastníka, který škodu způsobil, byl stanoven postup uplatnění škodní události u příslušných pojišťoven. Proveďte správce.</p>	Doležal		NOVÝ

F) Vytvoření internetových stránek společenství vlastníků KBIII

	Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status
1	Internet	Stránky Společenství KBIII: www.kbiii.cz			
2	Aktualizace kontaktů	Aktualizovat kontakty na www stránce.	Bejček	21.9.	NOVÝ

G) Příští schůze Výboru

5.10.2009 v 18:00

Schůze ukončena ve 20:50 hodin

Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	