

## Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

**Dne 5.10.2009**

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.	
Ing.Pavelec	Pracovník PPM, a.s.	
p.Chrastil,p.Šmíd	Probest	

### A) Bezpečnost

Popis	Odpovědný	odpovědný	Termín	Statut
1 Bezpečnostní agentura	Výbor stále pokračuje v <b>Dnešního dne proběhla schůzka s vedením Probest Comopany s.r.o. Byla konstatována personální stabilita strážných a celkové zlepšení strážní služby.Byly vytipovány materiály, které předá správce strážní službě k dalšímu využití.</b>			
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 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.  <b>Ve smyslu dopisu ing.Špály poskytne správce potřebné podklady.</b>	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 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> <p><b>Termín předání od projektanta k SVJ je stanoven na 20.10.2009.</b></p>	Vavřina	posun termínu	trvá
2 Vývoz košů na psí exkrementy	<p>Správce provede v říjnu urgenci TSK k zařazení položky vývozu psích exkrementů do plánu na rok 2010.</p> <p><b>Dnešního dne provedl správce další urgenci stanoviska TSK</b></p>	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> <p><b>Při průběžných kontrolách je konstatováno přijatelné zlepšení úklidu. V rámci úklidových prací budou provedeny dva generální úklidy, a to první ve dnech 19-22.10 a druhý v dubnu 2010.</b></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>			

	Výbor pověřuje správce objednávaním zábran a kamenů zamezujících objektů zábran.  Zábrany a kameny doplňující zátaras doplní pan Doležal do 11.9. nejpozději.	<b>Doležal</b>		<b>splněno</b>
--	---	----------------	--	----------------

### 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 11.398,63 Kč, je právně vymáháno</li> <li>c) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2007 – celkem nedoplatek 48.761,78 Kč</li> <li>d) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2008 – celkem nedoplatek 354.151,39 Kč</li> </ul> <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 30.9.2009</p> <p>celkem nedoplatek 648.757,49 Kč z toho nebytovky 86.478,23 Kč</p> <p>Seznam dlužníků je zveřejněn na internetové stránce společenství v zaheslované sekci, ke které mají přístup pouze členové společenství. <b>Seznam dlužníků na zálohách byl předán k vymáhání JUDr Tuvorové.</b></p>			
3	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 <b>ledna 2010</b> 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.			

		<b>Dnešní celé Výborové schůze se zúčastnil technický ředitel PPM ing.Pavelec. Byly probrány všechny body, které Výbor ze strany Správce považoval za problematické. K tomuto bylo dáno buď přímé vysvětlení, nebo u některých bodů bude dáno stanovisko do příští Výborové schůze.</b>			
4	Žádost pana Roseckého	K žádosti pana Ing. Roseckého o snížení záloh v nebytové jednotce 906 v položkách 14, 15, a 16 (teplo a teplá voda) z důvodu nevyužívání výbor zaujal nesouhlasné stanovisko z důvodu probíhající stavby.  Výbor ukládá správci provést kontrolu předpisu záloh i vyúčtování jednotky 906.	p.Doležal	15.10.	NOVÝ
5	Žádost p. Hedukové – nájemce nebyt jednotky	Výbor zamítá žádost na umístění poutačů firmy Indora.cz na fasádu objektu. Schránka této firmy může být umístěna ve vstupní hale společně s ostatními schránkami, ale nikoliv na fasádě objektu.			

### 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. upomínka - ve lhůtě 14 dní po doručení vyúčtování, 7 dní na kontrolu doručených plateb</li> <li>2. upomínka – zasláná doporučeně 1 měsíc po doručení vyúčtování. Bude obsahovat veškeré právní klauzule a upozornění na další právní a sankční postup.</li> </ol> <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>	Doležal		Splněno
---	--------------------	---	---------	--	---------

	<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><b>Mgr. Jákl se doposud nevyjádřil. Pokud nebude zmiňovaná dokumentace Mgr. Jáklkem předložena do náhradního termínu, t.j. do 15.10.,bez dalšího podá správce podnět k zahájení správního řízení.</b></p> <p><b>Ve spolupráci s JUDr. Tuvorovou podat podnět k zahájení řízení. Správce již předal potřebné podklady k správnímu řízení.</b></p>	Doležal		Splněno
		Doležal		NOVÝ
2	<p>Zazdění výloh v nebytové jednotce č. 904</p> <p>Výbor pověřuje JUDr. Tuvorovou ve spolupráci se správcem k uplatnění náhrady cestou občansko-právní.</p> <p><b>Vzhledem k tomu, že na dopis PPM ze dne 2.6. 2009 příslušný správní úřad, t.j. OV ÚMČ Praha 5 vůbec nereaguje, předal správce veškeré podklady JUDr Tuvorové k podání žaloby ke správnímu soudu.</b></p>			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><b>Konečné stanovisko bude dokončeno do konce října 09.</b></p>	Doležal	30.6. 26.7.	Trvá

## 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>	Doležal		splněno
---	---	---------	--	---------

	<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> <p>Bez reakce ze strany FINEPu</p> <p>Zjistit správný úřední postup se Sdružením na Ochranu Spotřebitelů.</p> <p><b>Uvedený postup bude aplikován u jednotlivých případů dle vhodnosti.</b></p>	Doležal		Splněno
		Hanousek		Splněno
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> <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"> <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> <p>Seznam byl správcem předložen. Výbor do příští schůze zanalyzuje stav a o dalším postupu rozhodne na základě výsledků analýzy.</p> <p><b>Další položková kontrola za účasti zástupce Výboru a správce objektu proběhne 14.10.2009.</b></p>	Doležal		Trvá
		PPM a.s.	10.8.	Splněno
				trvá

4	Poškozená garážová vrata	<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> <p><b>Po projednání a odsouhlasení opravy vrat s pojišťovací společností objedná správce opravu v odsouhlaseném rozsahu.</b></p>	Doležal		trvá
---	--------------------------	--	---------	--	------

## 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>			
2	Aktualizace kontaktů	Aktualizovat kontakty na www stránce.	Bejček	posun termínu	trvá

## G) Příští schůze Výboru

9.11.2009 v 18:00

Schůze ukončena ve 22:10 hodin

### Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	