

## Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

Dne 9.11.2009

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. Hrdličková	Vlastník bytové jednotky	

### Shromáždění Vlastníků Bytových Jednotek

Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	status
1	<p><b>Vzhledem k závažným otázkám dotýkajících se řádného fungování Společenství Vlastníků KBIII rozhodl výbor o svolání Shromáždění SVJ na termín 10.12.2009 v divadelním sále Základní Školy Barrandov II, V Remízku 919/7, Praha 5, a to od 17:00 prezence a od 17:30 zahájení schůze.</b></p> <p><b>Veškeré podklady budou distribuovány vlastníkům v termínech definovaných stanovami SVJ.</b></p>			
	<p>Výbor žádá všechny vlastníky, aby se ve vlastním zájmu tohoto shromáždění zúčastnili buď osobně nebo formou poskytnutí plné moci.</p> <p><b>Pokud by se Shromáždění nesešlo, reálně hrozí, že SVJ a jeho orgány přestanou fungovat.</b></p> <p>Součástí zásadních rozhodnutí bude i doplňovací volba členů výboru SVJ, zájemci o tuto práci ve výboru SVJ si mohou vyzvednout přihlášky u správce objektu. Termín odevzdání přihlášek zájemců o práci člena výboru musí být doručeny správci nejpozději do 3.12. 2009.</p>			
	<p>Nebude –li shromáždění usnášeníschopné, marně vynaložené náklady na shromáždění budou rozúčtovány těm vlastníkům, kteří se na shromáždění nedostaví ani nedelegují nikomu plnou</p>			

	moc k zastupování.			
--	--------------------	--	--	--

## A) Bezpečnost

Popis	Odpovědný	odpovědný	Termín	Statut
1 Bezpečnostní agentura	<b>Po projednání s výborem KBII zůstává složení strážní služby beze změn oproti původnímu požadavku výboru KBII</b>			
2 Úřad na ochranu osobních údajů	<b>Ve smyslu dopisu Ing. Špály poskytne správce potřebné podklady.</b>  <b>Výbor odmítá požadavek Ing. Špály na zveřejnění údajů o způsobu uchovávání záznamů, neboť to výbor vnímá jako zvýšení bezpečnostního rizika objektu. Údaje budou předány pouze vlastníkům na základě písemné žádosti.</b>			
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 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 posunut projektantem na 31.12. 2009.</b></p>		<b>posun termínu</b>	<b>trvá</b>

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>Dnešního dne provedl správce další urgenci stanoviska TSK.</p> <p><b>TSK žádost dopisem ze dne 26.10.2009 odmítl.</b></p> <p><b>Výbor přesto rozhodl o zachování košů na psí exkrementy i na severní straně objektu, tedy na pozemcích města, a to na náklady společenství. Důvodem je snaha o zachování čistoty v bezprostředním okolí domu.</b></p>			
---	------------------------------	--	--	--	--

### 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 49,761,98 Kč</li> <li>d) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2008 – celkem nedoplatek 359.890,04 Kč</li> </ul> <p>Dlužníci záloh 2009</p> <table data-bbox="399 1388 1037 1836"> <tr> <td>Stav k 31.3.2009</td> <td>celkem nedoplatek</td> <td>250.922,70Kč</td> </tr> <tr> <td></td> <td>z toho nebytovky</td> <td>14.759,-Kč</td> </tr> <tr> <td>Stav k 30.6.2009</td> <td>celkem nedoplatek</td> <td>492.113,88 Kč</td> </tr> <tr> <td></td> <td>z toho nebytovky</td> <td>45.991,38 Kč</td> </tr> <tr> <td>Stav k 30.9.2009</td> <td>celkem nedoplatek</td> <td>648.757,49 Kč</td> </tr> <tr> <td></td> <td>z toho nebytovky</td> <td>86.478,23 Kč</td> </tr> <tr> <td>Stav k 31.10.2009</td> <td>celkem nedoplatek</td> <td>726.169,13 Kč</td> </tr> <tr> <td></td> <td>z toho nebytovky</td> <td>106.392,23 Kč</td> </tr> </table> <p>Seznam dlužníků je zveřejněn na internetové stránce společenství v zaheslované sekci, ke které mají přístup pouze členové společenství.</p> <p><b>Seznam dlužníků na zálohách byl předán k vymáhání JUDr</b></p>	Stav k 31.3.2009	celkem nedoplatek	250.922,70Kč		z toho nebytovky	14.759,-Kč	Stav k 30.6.2009	celkem nedoplatek	492.113,88 Kč		z toho nebytovky	45.991,38 Kč	Stav k 30.9.2009	celkem nedoplatek	648.757,49 Kč		z toho nebytovky	86.478,23 Kč	Stav k 31.10.2009	celkem nedoplatek	726.169,13 Kč		z toho nebytovky	106.392,23 Kč			
Stav k 31.3.2009	celkem nedoplatek	250.922,70Kč																											
	z toho nebytovky	14.759,-Kč																											
Stav k 30.6.2009	celkem nedoplatek	492.113,88 Kč																											
	z toho nebytovky	45.991,38 Kč																											
Stav k 30.9.2009	celkem nedoplatek	648.757,49 Kč																											
	z toho nebytovky	86.478,23 Kč																											
Stav k 31.10.2009	celkem nedoplatek	726.169,13 Kč																											
	z toho nebytovky	106.392,23 Kč																											

	<p><b>Tuvorové.</b></p> <p><b>Protože pohledávky SVJ vůči vlastníkům neustále rostou, výbor pověřuje p. Bejčka k jednání s vymahačskými agenturami o nabídce na služby.</b></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 <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.</p> <p><b>Dne 2.11.2009 proběhla schůzka členů výboru s předsedou představenstva PPM a.s. p. Kuchařem, na kterém bylo dohodnuto, že bude dán návrh na úpravu stávající smlouvy o správě objektu KBIII.</b></p> <p><b>Byly prodiskutovány některé služby poskytované našemu domu společností PPM a.s. s apelem na jejich zkvalitnění.</b></p>			
4	<p>Žádost pana Roseckého</p> <p>K žádosti pana Ing. Roseckého o snížení záloh v nebytové jednotce 906 v položkách 14, 15, a 16 (teplá voda) z důvodu nevyužívání výbor zaujal nesouhlasné stanovisko z důvodu probíhající stavby.</p> <p>Výbor ukládá správci provést kontrolu předpisu záloh i vyúčtování jednotky 906.</p> <p>Správce emailem z 6.10.2009 požádal Ing. Roseckého o vyjasnění úprav položek, ve kterých požadoval slevy. Protože se Ing. Rosecký do dnešního dne nevyjádřil, výbor se touto žádostí nebude nadále zabývat a předpokládá hrazení záloh v předepsané výši.</p>			
5	<p>Opětovná žádost p. Hejdukové – nájemce nebytové jednotky</p> <p>Výbor pro konečné posouzení žádosti p. Hejdukové o instalaci světelné reklamy u nebytové jednotky požaduje přesný náčrtek zamýšlené instalace do fotografie nebo technického výkresu fasády včetně předložení souhlasu majitele nebytové jednotky.</p>			

### **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.</b>  <b>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, 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
2	Zazdění výloh v nebytové jednotce č. 904	<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	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>			

	Výbor do příští schůze zaujme stanovisko k jednotlivým nepovoleným úpravám, nakolik poškozují společný majetek společenství.  <b>Vzhledem k neustále zasílaným žádostem vlastníků o dodatečné odsouhlasení úprav výbor zaujme stanovisko do 30.11.2009 a poté rozhodne o následných krocích.</b>			
4	Žádost paní Hrdličkové o vybudování markýzy	Výbor souhlasí se žádostí o vybudování markýzy na předzahrádce jejího bytu s podmínkou vypracování odborného posouzení požárních rizik, které bude výboru předloženo.		
5	Žádost	Výbor bere na vědomí žádost manželů Nikitinových o instalaci garážových vrat a osvětlení na jejich garážové stání. Výbor pověřuje správce k rekognoskaci dotčeného garážového stání a předložení technického stanoviska k danému problému.	p. Doležal	14.11.

## 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>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> <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
			Doležal		Splněno
			Hanousek		Splněno
2	Reklamace	Správce PPM zpracovává seznam vrácených reklamací a společně s výborem SVJ KB III budou posouzeny argumentace a technická zdůvodnění Finepu, a.s. Tato stanoviska budou sloužit	Doležal		Trvá

	<p>pro další reklamační řízení. 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> <p><b>Dne 20.10.2009 proběhla komisionální prohlídka fasádního pláště objektu KBIII za účasti zástupců FINEP, Průmstavu, správce objektu a zástupce výboru. Byl opětovně stanoven rozsah úpravy fasád. Harmonogram dodatečných prací bude upřesněn.</b></p>	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. Provede správce.</p> <p><b>Po projednání a odsouhlasení opravy vrat s pojišťovací společností objedná správce opravu v odsouhlaseném rozsahu.</b></p> <p><b>Vrata budou opravena v kalendářním týdnu 47.</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>			

## G) Příští schůze Výboru

Mimořádná schůze k přípravě podkladů pro Shromáždění  
18.11.2009 v 18:00

Řádná schůze  
7.12.2009 v 18:00

Schůze ukončena ve 22:00 hodin

### Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	