

## Zápis z jednání Výboru společenství vlastníků Kaskády Barrandov III

**Dne 7.12.2009**

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:


### 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.			
	Vyvěsit pozvánku na všechny vstupní dveře	p. Doležal	8.12.	NOVÝ

## Bezpečnost

Popis	Komentář/úkol	odpovědný	Termín	Statut
1 Bezpečnostní agentura	<b>Výbor ukládá vedení bezpečnostní agentury provést opětovné proškolení všech členů ostrahy na zvládnutí mimořádných havarijních situací v objektu.</b>  <b>Tlumočit bezpečnostní agentuře</b>	p. Doležal	8.12.	<b>NOVÝ</b>
2 Úřad na ochranu osobních údajů	<b>Jednání s ÚOOÚ stále probíhají. Problematika vyplývající z posledního stanoviska ÚOOÚ byla předána specializované právní kanceláři k vypracování právního posudku a návrhu opatření.</b>			
3 Pokusy o vykradení komor, pohyb podezřelých osob	<b>Výbor důrazně doporučuje vlastníkům, kteří budou pozorovat pohyb podezřelých osob, eventuálně páchaní 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	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.  Na základě jednání s PČR proběhne začátkem ledna jednání projektanta a zástupců SVJ na okrsku PČR a MP na Barrandově.  Schůzka s Ing. Jánošem je domluvena na 24.1.2009  Schůzka Ing. Jánoše s PČR proběhla, výsledky jednání jsou zapracovávány do materiálu řádu garáží. 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.  Projektant Ing. Jánoš sdělil konečný termín dopracování materiálu včetně projednání na PČR k 30.9.2009  <b>Termín předání od projektanta k SVJ je posunut projektantem na 31.12. 2009.</b>		<b>posun termínu</b>	<b>trvá</b>

2	Velkokapacitní kontejnery na odpad	Po dohodě s výborem KBII se bude KBIII podílet na úhradách za použití velkokapacitních kontejnerů, které budou přistavovány mezi KBII a KBIII směrem k Holyni. Kontejnery budou sloužit od nynějška pro oba objekty. Termíny budou oznamovány harmonogramem na celý rok dopředu a správcem na nástěnkách ve vchodech. K přistavení dojde 3-4 krát za rok.			
3	Sběr reklamních letáků	<b>Výbor odsouhlasil nákup plastových nádob á 99 Kč do všech vchodů za účelem sběru přebytečných reklamních materiálů.</b>			

## Ekonomické záležitosti správy domu

Záležitost	Komentář/ úkol	odpovědný	termín	Status
1	<p>Stav pohledávek</p> <p>Správcem 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 11.398,63 Kč, je právně vymáháno</p> <p>c) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2007 – celkem nedoplatek 46,761,78 Kč</p> <p>d) dlužníci ročního vyúčtování za rok 2008 – celkem nedoplatek 354.851,41 Kč</p> <p>Dlužníci záloh 2009</p> <p>Stav k 31.3.2009 celkem nedoplatek 250.922,70Kč z toho nebytovky 14.759,-Kč</p> <p>Stav k 30.6.2009 celkem nedoplatek 492.113,88 Kč z toho nebytovky 45.991,38 Kč</p> <p>Stav k 30.9.2009 celkem nedoplatek 648.757,49 Kč z toho nebytovky 86.478,23 Kč</p> <p>Stav k 31.10.2009 celkem nedoplatek 726.167,13 Kč z toho nebytovky 106.392,23 Kč</p> <p>Stav k 30.11.2009 celkem nedoplatek 875.295,47 Kč z toho nebytovky 106.392,23 Kč</p> <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 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> <p><b>Výbor projednal nabídku společnosti Intrum Justitia s.r.o.</b></p>				
2	<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>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.</p> <p>Byly prodiskutovány některé služby poskytované našemu domu společností PPM a.s. s apelem na jejich zkvalitnění.</p> <p><b>Výbor zaujme stanovisko k návrhu na úpravu smlouvy se správcovskou společností do 31.1.2010 se zohledněním eventuálních připomínek ze Shromáždění vlastníků</b></p>				
3	<p>Žádost pana Roseckého o schválení úprav vedení ústředního vytápění.</p>	<p>Ing. Rosecký žádá o povolení provést úpravy rozvodů ústředního topení v jeho nebytových prostorách.</p> <p>V této věci podá správce Ing. Roseckému informaci s tím, že v žádném případě nesmí být ohrožena dodávka tepla pro jednotlivé byty v nepřijatelném rozsahu.</p>			
4	<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> <p><b>Vzhledem k tomu, že doposud nebylo dodáno stanovisko vlastníka nebytových prostor se výbor k této záležitosti doposud nevyjadřuje.</b></p>			
5		<p>Nájemník nebytového prostoru č. 903 předložil žádost doplněnou fotografickou dokumentací o povolení instalace poutačů pro provoz tzv. Večerky.</p> <p><b>Výbor zásadně nesouhlasí s plošným poutačem na fasádě. Po předložení písemného souhlasu majitele nebytového prostoru lze jednat o štítovém světelném poutači maximálních rozměrů 70 x 60 cm s omezenou intenzitou světelnosti.</b></p>			

**Trvalé upozornění:**

Neplatiči	<p>Výbor stanovil tento postup pro vymáhání nedoplatků za služby a příspěvků do fondu oprav:</p> <p>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>			
-----------	---	--	--	--

## 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 vlastníkovvi na urychlené odstranění kontrukce.</p> <p>K dané problematice obdržel správce stanovisko Mgr. Petra Jákla ze dne 27.5.2009 s odvolávkou na stanovisko Stavebního Úřadu – Ing. Vlačiha. 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. Jáklm předložena do náhradního termínu, t.j. do 15.10.,bez dalšího podá správce podnět k zahájení správního řízení.</p> <p>Ve spolupráci s JUDr. Tuvorovou podat podnět k zahájení řízení. Správce již předal potřebné podklady k správnímu řízení.</p> <p><b>Na základě dopisu Mgr. Petra Jákla z 26.11.2009 bude vypracována odpověď k jednotlivým předloženým dokladům.</b></p>	Doležal  Doležal		Splněno  Splněno
----------------------	--	------------------------	--	------------------------

2	Zazdění výloh v nebytové jednotce č. 904	Výbor pověřuje JUDr. Tuvorovou ve spolupráci se správcem k uplatnění náhrady cestou občansko-právní.  <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>			Trvá
3	Nepovolené zásahy	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.  Výbor do příští schůze zaujme stanovisko k jednotlivým nepovoleným úpravám, nakolik poškozují společný majetek společenství.  Vzhledem k neustále zasílaným žádostem vlastníků o dodatečné odsouhlasení úprav výbor zaujme stanovisko do 30.11.2009 a poté rozhodne o následných krocích.  <b>Vzhledem k velkému množství dodatečných žádostí o schválení úprav a nutnosti se každou z nich individuálně zabývat se termín posouvá do 31.1.2010</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.  <b>Po předložení požárně bezpečnostního řešení zpracovaného Ing. Janem Krátoškou výbor povoluje výstavbu markýzy dle řešení popsaného ve zprávě.</b>			
5	Žádost	Výbor bere na vědomí žádost manželů Nikitinových o instalaci garážových vrat a osvětlení na jejich garážové stání. Výbor pověřuje správcem k rekognoskaci dotčeného garážového stání a předložení technického stanoviska k danému problému.  <b>Jako dokument pro další jednání žádá výbor uživatele stání o předložení stanoviska projektanta objektu AHK Architekti s.r.o. k danému záměru.</b>	p. Doležal	14.11.	

## Reklamacce a hlášení závad

1	Koroze oplocení předzahrádek	<b>Řešeno v rámci následujícího bodu</b>			
2	Reklamacce	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			

	<p>fasád. Harmonogram dodatečných prací bude upřesněn.</p> <p><b>Proběhla další jednání o technickém provedení úpravy fasád a prokázání správného řešení izolací odtokových hran balkonů. Za tímto účelem proběhne 9.12.2009 v 8:00 na dvou vytipovaných místech hloubková sondáž do skladby balkonových podlah.</b></p>			
--	--	--	--	--

### 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>			

### Příští schůze Výboru

11.1.2010 v 18:00

Schůze ukončena ve 22:15 hodin

#### Souhlas se zápisem:

Vavřina Zbyněk	
Hanousek Jan	
Bejček Jan	