



Zápis z jednání výboru SVJ Kaskády Barrandov III

Subject	Pravidelné jednání – 2014/09	Datum	30.9.2014
Místo	Kancelář PPM	Čas	18:00 – 20:30
Příští jednání	středa 22.10.2014 od 18:00	Zapsal	Vladislav Jursík
Prezence	Vladislav Jursík Předseda výboru Eva Hrdličková Místopředsedkyně výboru Marek Švehlík Člen výboru Vilém Hodek Člen výboru		
Hosté	Milada Vondrušová Zástupce správce		
Nepřítomni			

A) Organizační záležitosti správy domu

No.	Subjekt	Typ	Zodpovědný	Termín	Stav
1.	Shromáždění vlastníků jednotek 2014 Shromáždění vlastníků jednotek se bude konat v pondělí 10.11.2014 od 18:00. Podklady pro Shromáždění vlastníků budou projednány na příští schůzi výboru. Pozvánky včetně finálních podkladů budou vlastníkům včas distribuovány.	R	výbor	-	-

B) Mimořádné události

No.	Subjekt	Typ	Zodpovědný	Termín	Stav
1.	Prodloužení tramvajové tratě na Slivenec Na základě diskuze na Shromáždění vlastníků připraví výbor petici proti výstavbě tramvajové trati. Technickoorganizační zajištění petice včetně odpovídající medializace zastřeší Vilém Hodek. Petiční arch je možné podepsat na strážnici společnosti ARGUS v Kovaříkové ulici, případně stáhnout na webu KBIII a podepsaný vhodit do poštovní schránky SVJ u vchodu G1 ve Wassermannově ulici. Aktuální počet signatářů je 61. Medializace bude navazovat na petici. Magistrát hlavního města Prahy 27.1.2014 zamítl odvolání proti rozhodnutí o umístění stavby (rozhodnutí je publikováno na webu KBIII). S ohledem na výše uvedené, podá Výbor SVJ správní žalobu proti rozhodnutí Magistrátu Návrh na zahájení řízení o žalobě byl podán 13.3.2014 – Text návrhu je publikován na webu KBIII Na základě žaloby přiznal Městský soud v Praze Usnesením ze dne 14.4.2013 odkladný účinek Územního rozhodnutí. Text usnesení je publikován na webu KBIII. Bude následovat soudní řízení, které o žalobě rozhodne. Jednání výboru ve věci prodloužení tramvajové trati se zúčastnili	R	výbor	-	-
		I	Hodek	-	-
		I	správce	-	-

B) Mimořádné události					
No.	Subjekt	Typ	Zodpovědný	Termín	Stav
	<p>zástupci společnosti FINEP a Dopravního podniku hl. m. Prahy (DPP).</p> <p>Zástupci DPP seznámili výbor s možnostmi úpravy projektu s přihlédnutím k výhradám výboru SVJ (akcent na eliminaci hluku, bezpečnost a estetiku) – využití technologie kolo-kolejnice, výstavba zídky oddělující kolejiště od komunikace, zatravnění kolejiště).</p> <p>Zástupci společnosti FINEP seznámili výbor s plánovanou expanzí bytových domů v okolí KBIII směrem k Prokopskému údolí a Holyni.</p> <p>Výbor zvažuje přizvání zástupců DPP a FINEP na nadcházející Shromáždění vlastníků</p>	I	výbor	-	-
2.	<p>Žaloba na ochranu osobnosti</p> <p>Na SVJ byla vlastníkem bytové jednotky č. 434 podána žaloba na ochranu osobnosti. Z důvodu uvedení na soupisu dlužníků na webu KBIII v období 31.12.2010-6.5.2012 požaduje žalobce materiální satisfakci ve výši 150.000,- Kč.</p> <p>Na SVJ byla vlastníkem bytové jednotky č. 434 podána žaloba o určení neplatnosti změn Stanov SVJ, které byly odsouhlaseny na Shromáždění vlastníků jednotek 24.11.2011.</p> <p>S obsahem žaloby i průběhem sporu se mohou vlastníci bytových jednotek seznámit prostřednictvím správce.</p>	I	výbor	-	-
3.	<p>Územní rozhodnutí – Výhledy Barrandov</p> <p>Stavební odbor MČP5 vydal dne 5.5.2014 rozhodnutí o umístění stavby „Výhledy Barrandov“. Text rozhodnutí je publikován na webu KBIII.</p> <p>Proti rozhodnutí bylo prostřednictvím smluvního advokáta, Mgr. Schejbala, podáno odvolání.</p> <p>Petiční arch proti výstavbě je možné podepsat na strážnici společnosti ARGUS v Kovaříkově ulici, případně stáhnout na webu KBIII a podepsaný vhodit do poštovní schránky SVJ u vchodu G1 ve Wassermannově ulici.</p> <p>Aktuální počet signatářů je 63.</p>	I	Hodek	-	-
		I	Správce	-	-

C) Bezpečnost					
No.	Subjekt	Typ	Zodpovědný	Termín	Stav

D) Technické záležitosti správy domu					
No.	Subjekt	Typ	Zodpovědný	Termín	Stav
1.	<p>Kontejner na odpad</p> <p>velkoobjemový kontejner na odpad bude přistaven 24.-25.10.2014.</p>	R	výbor	-	-

D) Technické záležitosti správy domu					
No.	Subjekt	Typ	Zodpovědný	Termín	Stav
2.	<p>LED osvětlení společných prostor domu Výbor v zájmu úspory elektrické energie a ochrany životního prostředí zvažuje postupnou výměnu standardních svítidel za LED osvětlení (prozatím pouze v prostorách garáží).</p> <p>Technické a finanční aspekty přechodu na LED osvětlení výměny prověří správce.</p> <p>Správce seznámil výbor s technickými možnostmi a finanční nákladností (návratností) přechodu na LED osvětlení.</p> <p>Finální rozhodnutí o postupném přechodu na LED osvětlení garáží bude předloženo ke schválení Shromáždění vlastníků.</p>	R	výbor	-	-
3	<p>Instalace měřičů tepla Podle zákona 318/2012 Sb. vzniká nově povinnost instalace měřičů tepla pro všechna SVJ a BD. Měřiče tepla by měly být nainstalovány do 31.12.2014, nicméně dosud není vydán prováděcí předpis zákona.</p> <p>V souvislosti s tím výbor ve spolupráci se správcem mapuje technické možnosti a finanční náročnost instalace měřičů.</p>	I	výbor	-	-

E) Ekonomické záležitosti správy domu					
No.	Subjekt	Typ	Zodpovědný	Termín	Stav
1.	<p>Aktuální stav pohledávek <u>Správcem byl předložen seznam dlužníků:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) vyúčtování za rok 2006 - nedoplatek: 6.399,- Kč b) vyúčtování za rok 2007 - nedoplatek: 30.204,- Kč c) vyúčtování za rok 2008 - nedoplatek: 53.298,- Kč d) vyúčtování za rok 2009 - nedoplatek: 57.653,- Kč e) vyúčtování za rok 2010 - nedoplatek: 57.981,- Kč f) vyúčtování za rok 2011 - nedoplatek: 18.582,- Kč g) vyúčtování za rok 2012 - nedoplatek: 116.528,- Kč <p><u>Vyúčtování 2013:</u> celkem nedoplatek: 237.194,- Kč</p> <p><u>Dlužníci záloh 2014:</u> celkem nedoplatek: 345.128,- Kč</p>	-	správce	-	-
2.	<p>Audit hospodaření SVJ Výbor nechá zpracovat audit hospodaření společenství v letech 2011-2013 Vypracování auditu zadáno.</p> <p>Audit byl objednan a práce na něm zahájeny 18.6.2014.</p> <p>Audit byl zpracován a je publikován na webu KBIII. Na nadcházejících schůzích výbor vyhodnotí výsledky auditu a zvaží přijetí doporučených opatření.</p> <p>Výstup z auditu, akční plán a doporučení následných kroků zpracoval p. Hodek a je přiložen k tomuto zápisu.</p>	I	Hodek	-	-

F) Operativa					
No.	Subjekt	Typ	Zodpovědný	Termín	Stav
1.	<p>Výmalba společných prostor KBIII a oprava nátěru korodujících zábradlí balkonů</p> <p>Byl vypsáno výběrové řízení (duben 2014).</p> <p>Informace o výběrovém řízení je publikována na webu KBIII.</p> <p>Práce byly zahájeny 23.6.2014 (počínaje vchody M1/M2)</p> <p>Malířské práce pokračují, jsou průběžně kontrolovány a fakturovány. V zájmu nepřecherpání rozpočtu schváleného na loňském Shromáždění vlastníků budou v letošním roce vymalovány všechny společné prostory s výjimkou vchodů H1, I1 a I2 (vzhledem k aktuálnímu čerpání rozpočtu došlo ke změně oproti zápisu 2014/08).</p> <p>V měsíci září pokračovaly i natěračské práce na zábradlích balkonů – ke dni konání schůze výboru je natřeno 39 balkonů (cena 650.840,- Kč). Vzhledem k vyčerpání plánovaného rozpočtu budou práce pokračovat v intencích rozpočtu schváleného na nadcházejícím Shromáždění vlastníků.</p>	R	výbor	-	-
		R	výbor	-	-

G) Závady na domě					
No.	Subjekt	Typ	Zodpovědný	Termín	Stav
1.	<p>Vchodové dveře na severní straně domu</p> <p>Vzhledem k tomu, že dveře na severní straně domu (Werichova ulice) zůstávají často nedovřeny, bude u nich nainstalován silnější zavírací systém Brano).</p> <p>V závislosti na stavu čerpání rozpočtu proběhne výměna v podzemních měsících</p>	R	výbor	11/2014	O
2.	<p>Stanovisko výboru k popraskání omítek v bytových jednotkách</p> <p>V návaznosti na množící se dotazy přistoupil výbor k vydání stanoviska ve věci praskání omítek v bytových jednotkách. Stanovisko výboru tvoří přílohu tohoto zápisu a současně je publikováno na webu KBIII.</p>	I	Švehlík	-	-

Se souhlasem přítomných členů výboru zapsal Vladislav Jursík

Výstup z auditu hospodaření za roky 2011, 2012 a 2013

- akční plán a doporučení následných kroků –

Dle výroku auditora SVJ Kaskády Barrandov III a jeho výbor pracují ve spolupráci s PPM dle platných zákonů a nařízení s níže uvedeným doporučení ke zlepšení:

Doporučení jednorázová - neodkladná:

- Uzavření smlouvy o dílo s PPM na vnitřní a vnější úklid.
- Uzavření nové smlouvy s firmou Miroslav Šticha na zimní údržbu nejlépe na dobu neurčitou s tím, že každý rok bude aktualizován soupis nabízených prací včetně jednotkových cen za pracovní úkony.
- Aktualizace soupisu nabízených prací včetně jednotkových cen ke smlouvě na letní údržbu s firmou Miroslav Šticha, která je na dobu neurčitou.
- Vypracování aktuálního přehledu o opravách v členění na náklady, které se přefakturují k tíži vlastníka, náklady, kterou jdou k tíž Společenství a náklady, které jsou postoupeny k řešení na pojišťovnu. Zároveň je potřeba pro větší přehlednost tento seznam pravidelně aktualizovat o vyřízené náhrady škody, neboť vznik škody a její náhrada nemusí proběhnout v jednom kalendářním roce.

Doporučení průběžná:

- Kontrola uvádění názvu Společenství na došlých fakturách
- Provádění periodické kontroly fyzického stavu pokladny alespoň jedním členem výboru Společenství jedenkrát ročně včetně kontroly a autorizace VPD.

Krom výše uvedených doporučení, jsou v auditu uvedeny jednotlivé dílčí kroky, které je potřeba napravit v co nejkratším možném termínu – podrobný popis těchto opatření viz. audit.

Bc. Vilém Hodek

30. 9. 2014

Stanovisko výboru k popraskání omítek v jednotkách

Závěr:

Omítky v jednotkách nelze opravit na náklady SVJ, jelikož tyto nejsou společnou částí budovy a jelikož jejich popraskání bylo s největší pravděpodobností způsobeno nevhodným provedením omítek.

Odůvodnění:

Podle § 1189 odst. 1 NOZ správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Podle čl. III odst. 2 písm. c) Stanov se správou domu mimo jiné rozumí zajišťování údržby, opravy, rekonstrukce a modernizace společných částí domu.

Podle § 1190 NOZ je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku společenství vlastníků a jejím jménem výbor SVJ. Výbor přitom musí spravovat dům s péčí řádného hospodáře, což mimo jiné zahrnuje povinnost nevynakládat prostředky SVJ na účely, které nesouvisí se správou domu.

S ohledem na uvedené se výbor především zabýval otázkou, zda je omítka uvnitř jednotky společnou částí domu.

Podle § 1160 NOZ jsou společné alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

Společné části domu dále konkretizuje prohlášení vlastníka domu, které v čl. III odst. 1 písm. a) uvádí, že společnými částmi domu jsou „základové konstrukce včetně izolací, nosné svíslé a vodorovné konstrukce, obvodové a mezibytové dělicí zdivo, příčky ve společných částech domu průčelí včetně fasády“.

Výbor zastává názor, že omítky uvnitř jednotek nelze podřadit pod takto vymezené společné části domu, a to ani pod obvodové a mezi bytové zdivo. Výbor zastává názor, že omítky uvnitř jednotek jsou ve vlastnictví vlastníka jednotky, stejně jako dělicí příčky uvnitř jednotky. Výbor rovněž vzal v úvahu, že vnější strana obvodového zdiva je v prohlášení výslovně označena jako společná část domu, na rozdíl o omítky uvnitř jednotky.

Výbor se dále zabýval příčinou popraskání omítek v domě a za tímto účelem požádal o posouzení vybraných popraskaných omítek znalce Ing. Miroslava Kotašku, podle jehož písemného vyjádření „k odchlípnutí, vyboulení a popraskání omítky došlo s největší pravděpodobností následkem dotvarování konstrukce a vlivem nevhodného provedení omítky“. Vyjádření znalce je k dispozici každému vlastníku jednotky u správce domu.

S ohledem na výše uvedené výbor dospěl k závěru, že:

- 1) omítka uvnitř jednotky není společnou částí domu a že
- 2) příčinou popraskání omítek je jejich nevhodné provedení,

a proto není v kompetenci výboru uvolnit prostředky SVJ na opravu popraskaných omítek uvnitř jednotek.

Výbor si je vědom toho, že v případě sporu může o předmětné otázce rozhodnout s konečnou platností pouze soud, ale při svém rozhodování o položené otázce se snažil pečlivě vážit všechny relevantní skutečnosti, které mu byly známy.

V Praze dne 30.9.2014

Výbor SVJ