

Zápis ze schůze výboru SVJ Nademlejská 1069 z 16.02.2016

Přítomni: Daniel Beneš, Daniel Kantor, Tatiana Zákutná
Schůzi řídil předseda výboru Daniel Beneš

1. Vyhodnocení bodů z poslední schůze výboru

- Provedeno vymalování vstupních prostor a částí poškozených po haváriích vody a topení
- Nacenění závor – bližší údaje budou zveřejněny na shromáždění – provoz na parkovišti pravděpodobně nejprve zkusíme řešit tabulkami a dopravním značením
- Další jednání ohledně odkupů sousedních pozemků byla pozastavena do řádného shromáždění
- Reklamace prasklin v podlaze v garážích – po provedených opravách byly bohužel zjištěny opětovné průsaky stropem – byla podána reklamace – oprava bude provedena, až teploty umožní aplikovat potřebné technologie
- Reklamace dešťových svodů – závady snad úspěšně odstraněny

2. Příprava shromáždění

- Předpokládaný termín shromáždění bude upřesněn podle vytíženosti notáře a možnosti pronájmu jídelny v Tesle – předpokládaný termín shromáždění bude STŘEDA 6.4.2016 v 18:00.
- Kromě bodů z minulého shromáždění, z nichž většina zůstane na programu, bude zásadním bodem POTŘEBA SCHVÁLIT NOVÉ STANOVY, KTERÉ JSOU V SOULADU S NOZ (novým občanským zákoníkem) a které kromě pravidel pro rozúčtování do budoucna umožní i způsob hlasování Per rollam (korespondenční hlasování)

Z TOHOTO DŮVODU JE ÚČAST VLASTNÍKŮ NA TOMTO SHROMÁŽDĚNÍ OPRAVDU NUTNÁ A PROSÍME O NI NEBO JEJICH UDĚLENÍ PLNÉ

- Na stránkách domu budou vystaveny nové stanovy a pravidla pro rozúčtování se zapracovanými připomínkami vlastníků.

3. Připomínky ke stanovám

- Po konzultaci se správcovskou firmou a konzultacích s právníkem byly do návrhu nových stanov a pravidel rozúčtování záloh zapracovány relevantní připomínky vlastníků. Ze zásadnějších uvádíme:
 - Byly jednoznačně definovány finanční pravomoce výboru.
 - Ke hlasování byl připraven bod o rozúčtování úklidu a dalších drobných položek v garážích (revize...) pouze pro výlučné uživatele parkovacích stání.
 - Bylo zvýšeno kvorum pro rozhodnutí shromáždění dotýkající se tzv. Prohlášení vlastníka z 50% přítomných na 75% všech vlastníků pro zásadnější změny ve společných prostorách a 50% všech vlastníků pro drobnější změny a změny u jednotlivých vlastníků (spojení bytů apod.)
- Detailnější rozbor jednotlivých připomínek bude v nejbližší době zveřejněn na stránkách domu, stejně jako přepracovaný návrh stanov a rozúčtování – půjde o verzi, která bude předložena na shromáždění.

4. Digitalizace v katastrálním území Hloubětín

- Dle sdělení ČÚZK probíhá tvorba digitální mapy – po jejím zveřejnění výbor vyhodnotí, zda se to nějak dotkne pozemků společenství. Vzhledem ke zpracovaným GP při stavbě domu se neočekávají žádné změny v opravách výměr apod., které lokálně tato činnost přináší.

5. Investiční akce v okolí

- Na základě podnětů obyvatel domu se výbor pokoušel zjistit další informace ohledně údajné rekonstrukce křižovatky Průmyslová – Poděbradská a ohledně údajné výstavby za Kejřovým mlýnem.
- Záměr rekonstrukce křižovatky má údajně řadu připomínek a minimálně vzhledem k posuzování EIA a předpokládané finanční náročnosti zřejmě bude zatím odložen (přednost má mít údajně např. rekonstrukce křižovatky na Harfě).
- Na prostranstvích mezi Rokytkou a Kejřovým mlýnem by měla být zbudována restaurace a provedeny další rozlehlé parkové úpravy (je to ve fázi projektu).

6. Problémy s domácími mazlíčky

- Na základě několika stížností bylo za účasti pracovníku odboru ŽP při městské části řešeno podezření na týrání psů za strany majitele – jejich neustálý štěkot silně obtěžuje řadu sousedních bytů.
- Objevily se i stížnosti na napadení obyvatel neovladatelným psem bez košíku přímo v domě

VÝZVA MAJITELŮM K ZODPOVĚDNOSTI A DALŠÍM OBYVATELŮM K OBEZŘETNOSTI (POZOR ZEJMÉNA NA DĚTI)

- Prosíme, využívejte sáčky na psí exkrementy – stojan U2smrků je bohužel dočasně (do jara) mimo provoz, protože byl několikrát vykraden bezdomovci.

7. Reklamáce aktivního bleskosvodu

- Výbor urguje u zainteresovaných znalců a právníků zbytečné prodlevy v jednáních s CG.

8. Havárie v domě

- V případě zjištění havárie kontaktujte p. Mihalcsatina ze správcovské firmy, členy výboru nebo (zejména v nočních hodinách nebo o víkendech) tísňovou LINKU POJIŠŤOVNY ALLIANZ (+420 283 002 737) je uvedené i na všech vchodových dveřích. Výbor upozorňuje, že výjezdy jiných pohotovostních služeb, než doporučí dispečer Allianz, půjdou k tíži oznamovatele.

9. Sníh v garážích

- Při každém dalším sněžení jsou zjišťovány vozy, které do garáží vjíždějí neometené od sněhu. Což zvyšuje náklady na úklid a v důsledku se podepisuje i na stavu stropních konstrukcí. Ve snaze předcházet poškozování domu se budou provádět mimořádné úklidy stání tam, kde je neúměrné množství zavlečené vody s tím, že náklady půjdou k tíži nezodpovědných uživatelů.

10. Vybavení domu

- Výbor rozhodl o pořízení několika regálů a skříněk, kde bude možné archivovat dokumenty.
- Výbor rozhodl o pořízení tiskárny, jejíž provoz by měl omezit náklady na hromadné tisky dokumentů pro vlastníky (např. pozvánky) a o pořízení instalací (zejména zásuvek) k tomu potřebných do místnosti, kde bude umístěna.

11. Vzduchotechnika

- Reklamované závady souvisely s absencí pravidelné údržby a kontrol – bude řešeno zadáváním pravidelných kontrol a čištěním tohoto zařízení firmě, která ho montovala a v případě nutnosti četnějších zásahů bude vyhotovena servisní smlouva k potřebným úkonům.

12. Posilovací čerpadla

- Výbor schválil uzavření pravidelné servisní smlouvy s původním zhotovitelem zařízení (cca 3500,- Kč/rok).

13. Odběr vody

- Ve spolupráci s IRTN výbor řeší rozdíl v odečtu na hlavním vodoměru v porovnání s odběry v jednotlivých bytech. Bez odečtení cca 10bytů je rozdíl cca 1550m³. Zásadnější únik vody ale nebyl zaznamenán.

14. Odhazování odpadků

VYZÝVAME OBYVATELE DOMU K UDRŽOVÁNÍ ČISTOTY – PROSÍME, ODPADKY HÁZEJTE DO ODPADKOVÝCH KOŠŮ A POPELNIC – UDRŽUJTE POŘÁDEK VE VŠECH PROSTORÁCH – NEODZAZUJTE NIC Z OKEN A BALKONŮ – DĚKUJEME

15. Odečty

- Vyzýváme vlastníky neodečtených bytů k urychlenému samoodečtu. Urychlí to termín vyúčtování.

16. Odpad

- Na základě pozorování kontejnerových stání zvažujeme změnu režimu vývozu na PO – PÁ.

17. Zimní úklid

- Subdodavatel správcovské firmy na zimní úklid bohužel při sněhové nadílce několikrát nedodržel pravidla pro zimní úklid (dorazil pozdě, nebo vůbec). Úklid byl proto částečně prováděn členy výboru a několika obyvateli domu. Děkuje obyvatelům domu, kteří se podíleli na odklizení sněhu.
- Při asi největší sněhové kalamitě v druhé půli ledna byla členy výboru poprvé využita i sněhová fréza – dle prvních zkušeností funguje spolehlivě, ale má malou provozní rychlost, což mírně prodlužuje dobu úklidu sněhu (všechny plochy cca 3 hodiny).

PROSÍME UŽIVATELE GARÁŽÍ, ABY SE PŘED VJEZDEM DO GARÁŽÍ SNAŽILI MINIMALIZOVAT MNOŽSTVÍ SNĚHU A NEČISTOT NA SVÝCH VOZECH

- Garáže bohužel nejsou konstrukčně řešeny pro větší množství zavlečené vody. Selhání zimního úklidu bylo řešeno se správcem. I přes finanční kompenzaci od zhotovitele, výbor uvažuje o alternativním řešení zimní údržby.

18. Úklid společných prostor

- Strojní čištění garáží bylo provedeno 11. a 12.2.2016 dle úklidové smlouvy (za rok 2015). Při úklidu byly po upozorněních zlikvidovány věci, co nepatří do garáží (mj. ohrožení požární bezpečnosti).

UPOZORŇUJEME, ŽE PŘÍPADNÉ FINANČNÍ NÁKLADY NA LIKVIDACI TĚCHTO VĚCÍ V BUDOUCNU BUDOU ÚČTOVÁNY UŽIVATELUM JEDNOTLIVÝCH STÁNÍ.