

POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

Společenství vlastníků A 12, Taussigova 1152-1157, IČ: 285 33 836, se sídlem Taussigova 1152/27, Kobyličky, 182 00 Praha 8, S 9950 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „Společenství“), které svolává předseda – Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550, sídlem Horňátecká 1772/19, Praha 8 Kobyličky 182 00, spisová značka Dr XCVIII vedená Městským soudem v Praze

Doba konání: dne 7.12.2022 od 18:00

Místo konání: Základní škola Burešova 14/1130, Praha 8 – Kobyličky – Sál školní jídelny

Program:

1. Zahájení svolavatelem a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Informace o hospodaření v roce 2022
3. Návrh výše záloh na rok 2023
4. Hlasování o volbě statutárního orgánu Společenství
5. Hlasování o volbě kontrolního orgánu Společenství
6. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2023 a dalších let
7. Hlasování o změně sídla Společenství
8. Diskuse a závěr

Důležitá upozornění:

V případě, že se na zasedání nebudete moci dostavit z vážných důvodů, může vlastníka jednotky zastoupit zástupce s plnou mocí. U podílových spoluvlastníků bytové jednotky stačí bez plné moci účast toho spoluvlastníka, který vlastní podíl větší než 1/2. U ostatního spoluvlastnictví bytové jednotky je zapotřebí zmocnění od těch spoluvlastníků, kteří dohromady vlastní podíl větší než 1/2. Pokud se shromáždění nezúčastní oba manželé a bytovou jednotku vlastní ve společném jmění, je zapotřebí, aby nepřítomný manžel (manželka) zmocnil toho druhého k účasti a rozhodování.

Registrace účasti bude zahájena v 17:30 hod.

V případě připomínek či dotazů, týkajících se shromáždění vlastníků, se prosím obraťte na Markétu Šimkovou email: simkova@sbd8.cz. Informace k účetní závěrce Vám zodpoví Ing. Iva Šourková, e-mail: sourkova@sbd8.cz.

V Praze dne 18.11.2022.

Za Společenství:

Ing. Iva Šourková v.r.
místopředseda představenstva
předsedy společenství

Miroslav Švarc v.r.
předseda představenstva
předsedy společenství

Přílohy:

Vzor plné moci

Hospodaření v roce 2022

Návrh výše záloh na rok 2023

Přehled o opravách a návrh plánu oprav na rok 2023 případně do dalších let

Návrh změny stanov

P l n á m o c

Já (my)....., vlastník (spoluvlastníci)
bytové jednotky č....., v domě čp....., ulice Taussigova v Praze 8, tímto zmocňuji
(zmocňujeme) pana (paní).....,
bytem....., aby mě (nás) zastupoval (a) na zasedání
shromáždění Společenství vlastníků A 12, Taussigova 1152-1157, IČ: 285 33 836, se sídlem
Taussigova 1152/27, Kobylisy, 182 00 Praha 8, konaném dne 7.12.2022.

V Praze dne 2022

.....
vlastnoruční podpis zmocnítele

Tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy

za období od 1/2022 do 9/2022

(hodnoty pohybů jsou vztaženy ke straně DAL, tzn. kladná hodnota je tvorba DZ, záporná hodnota je čerpání DZ)

Měsíc	Prvotní doklad	Účetní doklad	Text položky	Částka(DAL)
Počáteční stav k 01.01.2022:				12 246 442,68
1	327NA220001	327NA220001	Předpis - fond oprav	301 998,00
	327BVA000011	327BA220003	Kooperativa pojišťov-pojistné plnění	10 360,00
	327DFA220010	327DO220015	Monitoring výskytu štěnic	-3 058,00
	327DFA220011	327DO220016	Dezinsekce štěnic bč.22	-4 600,00
	327VD220002	327VD220002	zákonné poj.zam.	-168,00
2	327NA220002	327NA220002	Předpis - fond oprav	301 998,00
3	327NA220004	327NA220004	Předpis - fond oprav	301 998,00
	327VD220001	327VD220001	komory a služby roku 2021	8 510,02
			výnosy z pronájmu 2021	116 452,90
4	327NA220005	327NA220005	Předpis - fond oprav	301 998,00
	327VD220005	327VD220005	HV 2021	17 221,92
	327DFA220044	327DO220055	Mgr.R.Hons-oprava a práce na střeše	-65 656,95
	327VD220006	327VD220006	zákonné poj.zam.	-178,00
5	327NA220006	327NA220006	Předpis - fond oprav	301 998,00
	327BVA000113	327BA220096	Kooperativa pojistné plnění-grafiti	55 473,00
	327VD220007	327VD220007	odpis nevyplaceného přeplatku VSL 2004 NP 02901	1 254,00
	327VD220003	327VD220003	náhrada nákladů za likvidaci štěnic -Škorničková	-8 900,00
6	327NA220007	327NA220007	Předpis - fond oprav	301 998,00
	327DFA220055	327DO220068	HASMAT - revize has.přístrojů	-7 804,50
7	327NA220008	327NA220008	Předpis - fond oprav	301 998,00
	327VD220009	327VD220009	odpis promlčených záv. a poh. 2009-2017	5 616,00
	327PP220002	327PO220007	náhrada za klíč paní Houcová	120,00
	327DFA220088	327DO220105	Dezinsekce štěnic bč.30	-4 700,00
	327VD220010	327VD220010	zákonné poj.zam.	-179,00
8	327NA220009	327NA220009	Předpis - fond oprav	301 998,00
9	327NA220010	327NA220010	Předpis - fond oprav	301 998,00
	327DFA220102	327DO220123	Dodávka bezpečnostních cedulek, kontrola provozuschopnosti PBZ-	-11 475,00
Konečný stav k 30.09.2022:				15 072 713,07

*** Konec sestavy ***

Společenství vlastníků A 12, Taussigova 1152-1157 - návrh výše záloh na rok 2023

SVJ 327

186 B

V průběhu roku 2022 byly dvakrát upravovány zálohy na služby, od 1/2022 na vodu, teplo, el. energii a odvoz odpadu a od 4/2022 opět na odvoz odpadu a odměnu za správu.

Pro další období navrhuje upravit ty zálohy, kde proběhlo nebo se očekává další zvýšení cen od dodavatelů.

Pražská tepleárenská již dvakrát zvyšovala ceny, od 1/2023 avizuje zvýšení další. Doporučujeme upravit zálohy tak,

aby odpovídaly nákladům roku 2021 zvýšeným o 50 % v případě záloh na teplo pro vytápění a o 35 % u záloh na teplou vodu.

Ani touto další úpravou záloh zřejmě nepostihneme špatné předvídání cen energií a služeb, případně dopad úsporného tarifu či dalších možných dotací.

Žádáme proto vlastníky, aby si pro případ většího nedoplatku z vyúčtování služeb za rok 2022 vytvořili finanční rezervu na jeho úhradu.

Každý vlastník má možnost požádat si o úpravu záloh na teplo a vodu individuálně.

služba	rozúčtování	náklady 2021	souč. zálohy	úprava	zálohy 2023
výkon funkce statutárního orgánu	B	244 872,00	245 520,00	0,00	245 520,00
odměna správci	B	378 100,80	513 360,00	0,00	513 360,00
odměny funkcionářů SVJ	B	2 725,00	0,00	0,00	0,00
pojištění majetku	P4	36 783,00	49 788,00	0,00	49 788,00
teplo	P3 a spotř.	2 403 957,18	2 596 224,00	1 009 776,00	3 606 000,00
teplá užitková voda (voda + ohřev)	P3 a spotř.	1 439 888,06	1 804 716,00	139 284,00	1 944 000,00
vodné, stočné	spotř.	776 411,00	913 872,00	0,00	913 872,00
úklid společných prostor	P4	444 009,00	401 028,00	0,00	401 028,00
odvoz odpadu	P4	184 224,00	342 948,00	0,00	342 948,00
el. energie společných prostor	P4	47 836,00	60 828,00	11 172,00	72 000,00
drobná údržba	P4	18 037,45	24 708,00	0,00	24 708,00
odečty měřidel a rozúčt. nákladů na teplo	P4	37 810,10	0,00	40 000,00	40 000,00
ostatní služby	P4	238 229,74	225 516,00	0,00	225 516,00
kontrola katastru a rejstříků	B	35 580,00	35 712,00	-35 712,00	0,00
výtahy	P4	186 337,62	192 516,00	37 484,00	230 000,00
CELKEM		6 474 800,95	7 406 736,00	1 202 004,00	8 608 740,00
Dlouhodobá záloha (fond oprav)					27 Kč/m2
3 623 976,00					

kontakt:

odd. nájemného SBD Praha 8

paní Vladimíra Šeflova

tel: 774 785 803

mail: seflova@sbd8.cz

celkové navýšení za rok

1 202 004,00

za měsíc

100 167,00

prům. na byt měsíčně - plus

539,00

B náklady se dělí rovným dílem mezi všechny jednotky

P4 rozúčtování podle spoluvlastnického podílu

P3 a spotř. rozúčtování podle vyhl. č. 269/2015, část dle plochy bytu, část dle spotřeby

spotř. rozúčtování podle spotřeby

Technický úsek

Provedené práce v roce 2022:

01/2022 Revize střešního pláště a souvisejících konstrukcí, fa Hons, 6.095 Kč s následnou opravou střešní krytiny, oplechování atik, dilatačních spár nástaveb a masky pergoly, fa Hons, 65.657 Kč. Střecha v současné době nevykazuje závady (zatékání).

V termínu leden–únor 2023 bude provedena výměna indikátorů na topení a bytových vodoměrů na teplou a studenou vodu, a to ve všech bytech a nebytových prostorách domu. Výměnu provede společnost Alateria s.r.o. na základě uskutečněného výběrového řízení za celkovou cenu díla 737.706 Kč (schválená cena díla z posledního hlasování byla 850.000. Kč). Indikátory i bytové vodoměry budou vybaveny rádiovým odečtem s možností měsíčních odečtů, pokud bude tato povinnost nařízena zákonem nebo vyhláškou.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2023, případně do dalších let

Oprava fasády – štítové strany

Z důvodu permanentního nárůstu vzniku tepelných mostů a tím promrzání konstrukce do bytů na obou štítových stranách bytového domu je nezbytně nutné provedení výměny fasádního zateplení. Sondami do oplechování systému jsme zjistili, že izolační vata je již natolik degradována, že nesplňuje funkci tepelného štítu, je za svou životností a také oplechování izolantu vykazuje nesoudržnost. Místy je již lokálně v kotvení vyhnílé a proto očekáváme v brzké době jeho odpadávání, které může mít za následek úraz osob, jež by se pod fasádou v inkriminovanou dobu pohybovali. Doporučujeme proto kompletní výměnu za kontaktní zateplovací systém ETICS. Provedlo by se i zateplení přiléhajících panelových bočních stěn dotčených lodžii a to ve stejném provedení ETICS. Zároveň dojde k výměně klempířských prvků (parapety a atika). Celkové náklady jsou vyčísleny na 5.000.000 Kč. Tato cena může být snížena méněprací, tzv. zpětným odkupem odpadu oplechování, jenž by byl výherce výběrového řízení povinen zohlednit v konečné ceně za dílo. V ceně nejsou zohledněny náklady pro zajištění inženýringu (stavební dozor, koordinátor BOZP + plán BOZP, protokoly pro Inspektorát práce MPSV, zábory na zařízení staveniště), které odhadujeme ve výši 110.000 Kč.

Zabezpečení vstupních vestibulů – výměna vstupních dveří

Pro zvýšení zabezpečení domu je prvním krokem vyřešit nevyhovující stav vstupních dveří ve všech vchodech (přední i zadní). Opětovnou prohlídkou u všech vchodů bylo odbornou firmou zjištěno, že dveřní křídla jsou z důvodu jejich opotřebení již neopravitelná. Křídla nedoléhají do rámců, neboť jejich vnitřní výztuž je nenávratně poškozena různými záseky a ohyby, způsobené vandalismem. Většina křídel je do-seřizována na pantech po postupném svěšování – často vyčerpána vůle pro další seřizování, pokud budou křídla drhnout (např. o práh). Jednobodové zámky umožňují deformaci křídel v rozích při pokusech o násilné vniknutí, křídla tak spolehlivě nedoléhají a netěsní. Repase dveřních křídel, za účelem

zvýšení bezpečnosti, by spočívalo ve výměně všech komponentů - zámků, dveřních zavíračů, kování a pantů. Vzhledem k opotřebením dveří však se spornou zárukou na funkčnost. Doporučujeme proto kompletní výměnu všech 12 ks dveřní sestavy za nový typ s vícebodovým bezpečnostním zajištěním, v odpovídající třídě dle zvýšených nároků na užívání. Výměnu navrhuje ve dvou variantách:

Var A: Hliníkové provedení

Profily budou vyrobeny v hliníkovém provedení s bezpečnostním izolačním dvojsklem Conex. Křídla budou zároveň vyrobena jako kompozit s bezpečnostní zárubní a kováním proti vandalismu. Budou opatřeny válečkovým samozavíračem nové generace (který umožňuje při větší síle dovírání zároveň snadnější otvírání) a elektromechanickým 3-bodovým zámkem. Zároveň bude provedena příprava elektroinstalace, která do budoucna zajistí možnost doplnění zabezpečení digitálním čipovým systémem nebo domácím el. vrátným. Počítá se zachováním většiny portálu, tzn. výměna jen části portálu s dveřmi a nadsvětlíkem s napojením na stávající boční prosklené díly. Celkové náklady jsou vyčísleny na 1.750.000 Kč. V ceně jsou zahrnuty veškeré zednické práce včetně výmalby. Na dodavatele bude provedeno výběrové řízení.

Var B: Ocelové provedení

Profily budou vyrobeny v ocelovém provedení s bezpečnostním izolačním dvojsklem Conex. Opět se počítá se zachováním většiny portálu, tzn. výměna jen části portálu s dveřmi a nadsvětlíkem s napojením na stávající boční prosklené díly. Vybavení dveří bude stejné jako u předchozí varianty. Celkové náklady budou prezentovány na shromáždění.

Instalace čipového systému pouze do vstupních dveří

Navrhujeme doplnit montáž dveří kompletním čipovým systémem, který zajistí bezpečnost celého domu a umožní vstup do objektu, výtahu i na schodiště pouze vlastníkům čipů. Je uvažován systém střední cenové hladiny s čtečkami a řídicími jednotkami. Ve vyhrazené místnosti by byl ovládací počítač se záložním zdrojem a dálkovým přístupem pro monitoring poruchových stavů. Instalaci čipového systému na všechny dveře (12 x vstupní) odhadujeme na 600.000 Kč. Počítalo by se s vydáním klíčenek (čipů) pro všechny nahlášené osoby, které jsou vedeny v domovní knize. Ostatní čipy bude možnost zakoupit v kanceláři po zdůvodnění. Majitel bytu bude vyzvedávat čipy pro své nájemníky a bude zodpovídat za jejich vrácení v případě, že se vystěhují. Na dodavatele bude provedeno výběrové řízení.

Instalace čipového systému v přízemí

V rámci dalšího zabezpečení vstupních vestibulů navrhujeme instalaci kamerového systému v tomto rozmístění v každém vchodě:

- kamera č. 1 - sledující vstupní dveře z ulice Taussigova
- kamera č. 2 - kamera sledující vstupní dveře a tablo DT z vnitrobloku

- kamera č. 3 - kamera sledující vstupní dveře a prostor před poštovními schránkami
- kamera č. 4 - kamera sledující vstupní dveře a prostor před vstupem do výtahu
- kamera č. 5 - skrytá kamera sledující výtahovou kabinu + 1 x atrapa kamery

Kamerový systém vyžaduje ovládací počítač se záložním zdrojem a záznamovým zařízením (obvykle je nastavena 7-denní smyčka) ve vyhrazené a uzamčené místnosti. V rámci zajištění ochrany osobních údajů je také nutno zpracovat jednoduchou dokumentaci. Celkové náklady jsou vyčísleny na 1.200.000 Kč. Poptávku na dodavatele lze sloučit s čipovým systémem .

Výměna poštovních schránek

Navrhujeme výměnu schránek za nové kompletní sestavy v podobných rozměrech a členění. Na trhu existuje značné množství druhů v různých cenových relacích. Cenový strop navrhujeme 2.500 Kč za schránku, celkem tedy 465.000 Kč. V ceně je zahrnuta likvidace původních schránek, dodávka a montáž nových včetně navazujících prací. Na dodavatele bude provedeno výběrové řízení. Vzhledem k tomu, že schránka je součástí bytu, budou náklady za instalaci přeneseny na jednotlivé vlastníky v rámci ročního vyúčtování.

Schválení umístění datových sítí ve společných prostorech

Společnost CETIN a.s. žádá o souhlas s umístěním optických rozvodů v domě jako náhradu za zavedenou síť telefonních linek. Modernizace je zdarma a nyní i budoucí náklady na údržbu sítě jsou hrazeny společností CETIN a.s. Vlastníkům nevzniká žádná povinnost tuto síť využít. Jedná se o páteřní síť, tedy bez vstupu do jednotlivých bytů. Instalace je bez výkopových prací, vede se vedle stávající infrastruktury. Přípojka je pasivní (tedy žádná krabice v domě připojená na elektřinu domu).

Společnost T-Mobile žádá o souhlas s umístěním optických rozvodů v domě. Podmínky má stejné jako CETIN. Instalují optickou síť společně.

Společnost PODA žádá o souhlas s umístěním optických rozvodů v domě. Jedná se o páteřní síť, tedy bez vstupu do jednotlivých bytů. Podmínky jsou stejné.

Schválení možnosti instalace klimatizačních jednotek na bytové lodžie

Tento bod je zařazen pro zvyšující se počet žádostí o instalaci bytové klimatizace. Umístění venkovní části (jednotky) klimatizace se dotýká společných částí domu, proto je nutné tuto možnost předem chválit na shromáždění vlastníků. Jako jediným možným místem pro umístění venkovních jednotek navrhujeme bytové lodžie. U bytů bez lodžií je navržena pouze možnost instalace vnitřních klimatizačních jednotek. V případě schválení budou pak jednotlivé žádosti posuzovány individuálně jako v případě rekonstrukcí bytů. Konkrétní podmínky pro udělení souhlasu určí odpovědný zástupce předsedy objektu. Základní podmínky jsou uvedeny v samostatné příloze.

Výhledově:

- Oprava venkovního obkladu kolem vstupních portálů.

Revize, inspekce:

elektroinstalace-revize

hromosvod-revize

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)

plyn (KSP)-roční kontrola

plyn (KSP + byty)-revize

detekce plynu v kolektoru - kalibrace čidel + revize

preventivní prohlídka požární ochrany v objektu

požární vodovod, hydranty (H), suchovody - kontrola

přenosné hasicí přístroje (PHP) - kontrola

výtahy-odborné zkoušky (OZ)

výtahy-inspekční prohlídky (IP)

Platnost do:

29.4.2024

31.8.2023

27.12.2024

15.12.2022

23.9.2023

26.9.2023

5.8.2023

9.3.2023

9.3.2023

23.9.2024

23.11.2026

Pozn.: Všechny ceny jsou uvedené včetně DPH.

Ing. Jan Polák v.r.
vedoucí TPÚ

NÁVRH ROZHODNUTÍ O ZMĚNĚ STANOV

Společenství vlastníků A 12, Taussigova 1152-1157, IČ: 285 33 836, se sídlem Taussigova 1152/27, Kobyličky, 182 00 Praha 8, S 9950 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „Společenství“), které svolává předseda – Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550, sídlem Horňátecká 1772/19, Praha 8 Kobyličky 182 00, spisová značka Dr XCVIII vedená Městským soudem v Praze (dále jen „Společenství“)

bod č. 6 programu shromáždění Společenství ze dne 6.12.2022

Usnesení: Shromáždění Společenství tímto rozhoduje v souladu se stanovami Společenství (dále jen „stanovy“), a to s účinností dnem přijetí tohoto rozhodnutí shromážděním Společenství takto:

1) Změna článku č. II odst. 2 stanov

Článek č. II odst. 2 stanov se mění a nově zní takto:

„2. Sídlo: Horňátecká 1772/19, 182 00 Praha 8 Kobyličky“

2) Ostatní ustanovení stanov Společenství zůstávají zachována beze změny.