

Rozhodování mimo zasedání (per rollam)

dle ust. § 1210 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a v souladu se stanovami Společenství vlastníků A12, Taussigova 1152 – 1157, se sídlem Taussigova 1152/27, Praha 8, vyhláší statutární orgán (předseda společenství) Stavební bytové družstvo Praha 8, IČO: 00034550, se sídlem Hornátecká 1772, Praha 8 (dále jen „společenství“) hlasování per rollam.

Vážení členové Společenství,
dne 23.11.2023 proběhlo v jídelně základní školy Burešova řádné Shromáždění vlastníků A12, Taussigova 1152 - 1157, Praha 8. Z důvodu, že na tomto řádném shromáždění nebylo z časových důvodů možné prodiskutovat a odhlasovat všechny body programu, zejména plán práce oprav pro rok 2024 a léta další, vyhláší statutární orgán toto hlasování per rollam, tak aby byl zachován plynulý chod domu a mohl být v případě odsouhlasení plněn předložený plán oprav. Z těchto důvodů Vás žádáme o vyplnění a odevzdání hlasovacích protokolů.

Písemné materiály k jednotlivým usnesením, jsou přílohou tohoto dopisu a obdrželi je všichni vlastníci bytů.

K platnosti hlasování je potřeba vyplnit hlasovací protokol a opatřit vlastnoručním podpisem vlastníka (spoluvlastníků) jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno. Na hlasovacím protokolu zaškrtněte podle toho, jak hlasujete, SOUHLASÍM nebo NESOUHLASÍM u jednotlivých usnesení. Hlasovací protokol, který nebude vrácen, je považován za neúčast v písemném hlasování.

Vyplněný hlasovací protokol o hlasování mimo zasedání předejte do poštovní schránky Společenství, která je umístěná na adrese Taussigova čp. 1152, Praha 8.

Dle stanov společenství činí lhůta k vyjádření vlastníka jednotky 20 dnů od doručení návrhu členu společenství.

Termín odevzdání hlasovacího protokolu: je do 7. 4. 2024

O výsledku hlasování vás budeme informovat do 30. 4. 2024 prostřednictvím nástěnek v jednotlivých vchodech a emailem u vlastníků, kteří nám email poskytli.

Vaše dotazy k písemnému hlasování zodpoví Markéta Šimková, telefon: 605053361, email: simkova@sbd8.cz.

Žádáme Vás o vyplnění a odevzdání hlasovacích protokolů v uvedeném termínu. Je velmi důležité zúčastnit se hlasování a to především z důvodu zachování plynulého chodu domu.

Děkujeme za pochopení a spolupráci.

V Praze, dne 29. 2. 2024

Miroslav Švarc v.r.
předseda představenstva,
předsedy společenství

Technický úsek

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2024, případně do dalších let

Na shromáždění dne 23. 11. 2023 tyto návrhy plánu oprav nebyly projednány z časových důvodů.

Pro informaci uvádíme, že k 31. 12. 2023 činily finanční prostředky SVJ na fondu dlouhodobé zálohy (fond oprav) 11.300.000 Kč.

1. Oprava venkovního soklu

Venkovní sokl, který je v havarijním stavu, navrhujeme generálně rekonstruovat v celém rozsahu po obvodu bytového domu, a to až do výše pohledu. Technické řešení spočívá v odstranění stávajících dlaždic, omytí tlakovou vodou, hloubkové penetraci a sanaci nosné konstrukce. Poté se vyrovná podklad jádrovou omítkou a připraví se pro finální vrstvu. Za nejvýhodnější variantu finální vrstvy byl zvolen hladký keramický obklad (formát 60x30cm). Tato varianta se jeví i do budoucna jako nejlépe udržitelná i z důvodu čištění soklu od „graffiti“ a vandalů. Obdobné řešení je provedeno v ulici Kurkova viz. foto níže. Odhadovaná cena navržených prací je maximálně do 2.500.000 Kč. Na tyto práce bude vypsáno výběrové řízení, kterého se zúčastní i zástupci domu.



- 2. Rekonstrukce dešťových svodů** technologií FuranFlex v ceně 1.600.000 Kč. V roce 2019 byl kompletně rekonstruován svod ve vchodě 1155, byty před výtahem. Technologie FuranFlex je určena k vyložkování svislých svodů dešťové vody z rovných střech. Není nutné bourat stávající dešťové svody uvnitř domu, ale pouze ve 2 bytech v posledním patře za výtahem a proti výtahu. Také část z přízemí do kolektoru domu. Ve všech ostatních bytech na obou stoupačkách (1. až 10. patro) pak není nutné bourání, ani žádný jiný stavební zásah – viz popis prací níže.

Při použití technologie Furnaflex je možné vyplnit potrubí vložkou pouze v rovných kusech jen s drobnými změnami směru vedení, proto je nutné provést bourací práce a výměnu části potrubí za nové v místech odskoků a změn trasy.

Varianta za výtahem: Je zapotřebí demontáž potrubí z kolektoru do přízemí po úroveň palubkového stropu, kde je poslední odskok. V tomto místě bude zakončena nová vložka a do kolektoru bude pokračovat standartní KG potrubí až po napojení na stávající patkové koleno v kolektoru. V nejvyšším 11. patře bude vložka ukončena a je nutná demontáž siporexové stěny kolem hydrantové skříně a následný průraz do bytu za výtahem, kde bude nově napojen stávající střešní vtok, opět již standartní KG (ihned za vstupem do bytu vedle elektro rozvaděče). Dále bude nové KG potrubí pokračovat do prostoru strojovny výtahu pod hlukovou izolací a bude napojeno na nový vtok.

Varianta před výtahem: Je zapotřebí demontáž potrubí z kolektoru do přízemí po úroveň stropu v místnosti před výtahem (dílna, kolárna...), kde je poslední odskok. V tomto místě bude zakončena nová vložka a do kolektoru bude pokračovat standartní KG potrubí až po napojení na stávající patkové koleno v kolektoru. V 11. patře je nutné zajistit vstup do bytu před výtahem a demontovat přízdívku z důvodu výměny střešního vtoku a napojení na vložku.

Před započítáním díla je potřeba provést kompletní kamerové průzkumy, fyzickou obhlídku díla a ověřit stav a vedení potrubí. Dle výsledku se postup zpřesní, případně změní, dle skutečného stavu na místě.

3. Na základě velké poruchovosti zvonkových tabel byla provedena celková kontrola společností DOMTEL-MONT s.r.o., která rekonstrukci a servis tabel prováděla v minulých letech. Na základě kontroly bylo zjištěno, že několik tabel je zcela nefunkčních a po konzultaci s výrobcem neopravitelných.

Již delší dobu registrujeme požadavky zejména starších obyvatel domu na otvírání vchodových dveří pomocí domovního vrátného. I tato varianta je v současné době technicky možná. Ovšem z důvodu zachování bezpečnosti domu navrhujeme, aby při tomto řešení si každý zájemce musel pořídit na vlastní náklady videotelefon, a to především z důvodu, že při otevření domovních dveří má dotyčný kontrolu, koho vpouští do bytového domu.

Proto navrhujeme celkovou rekonstrukci zvonkových rozvodů vč. výměny zvonkových tabel. Tímto bude odstraněna velká poruchovost domácích telefonů a zvonkových tabel a bude splněn požadavek některých obyvatel domu na otvírání vchodových dveří z bytu. Toto řešení je navrženo takto:

Nové telefony do bytů jsou navrženy tak, že do každé bytové jednotky bude instalovaný nový domovní telefon.

Standardně je v ceně navržen audio telefon.

Kdo bude mít zájem o otvírání vstupních dveří, má možnost si doobjednat video telefon. Ten kdo má VIDEO telefon, má kontrolu koho vpouští do bytového domu, kdežto audio telefon nemá možnost této kontroly.

Cena VIDEO telefonu je závislá dle vybraných funkcí uživatelem, a to v rozmezí od 4.590 Kč do 7.990 Kč bez DPH.

Tuto cenu si doplácí zájemce o otvírání domovních dveří z bytu.

Cena za celkovou rekonstrukci (bez doplatku za VIDEO telefon), za instalaci nových zvonkových tabel, výměnu audio telefonu v bytech (nelze otvírat domovním vrátným), kabeláž atd. činí 800.000 Kč.

4. V souvislosti s vydáním a platností vyhlášky č. 38/2022 Sb., která nařizuje celkovou pravidelnou kontrolu otopné soustavy vč. bytů, je možnost osadit otopnou soustavu regulací topení. Dle sdělení ministerstva pro místní rozvoj jsou možné dvě varianty. Varianta pravidelné kontroly otopné soustavy vč. bytů v celkové ceně do 50.000 Kč/5 let nebo osazení otopné soustavy regulací. V současné situaci se statutárnímu orgánu zdá jako výhodnější varianta osazení regulace, a proto navrhujeme dodávku a instalaci vlastní regulace topení na vstupu do objektu. Předpokládané náklady jsou 1.100.000 Kč s roční úsporou cca až 500.000 Kč. Úsporu nákladů předpokládáme díky vlastnímu nastavení teploty vytápění bytů a snížení paušálu (sjednaného množství) za platbu Pražské teplárenské a.s. tím bude splněna podmínka vyhlášky, ošetřena regulace topení a zajištěna finanční úspora. Na dodavatele bude vypsáno výběrové řízení.
5. **Zahájit přípravu pro výměnu plynovodu na společných částech a výměnu kanalizace.** Dle revizní zprávy plynovodu je plynovod na hranici životnosti. Vzhledem k náročnosti a komplikované výměně v bytech navrhujeme současně vyměnit i kanalizační potrubí. Pokud shromáždění schválí přípravu těchto prací, zahájíme vypracování projektové dokumentace. Na projektanta bude provedeno výběrové řízení. Cenu projektové dokumentace odhadujeme na 100.000 Kč.

Ing. Jan Polák v.r.
vedoucí TPÚ

Hlasování per rollam (Rozhodování mimo zasedání)

HLASOVACÍ PROTOKOL

Společenství vlastníků A 12, Taussigova 1152-1157; IČO: 28533836; se sídlem Taussigova 1152/27,
Praha 8, PSČ 182 00

Číslo bytu: _____

Číslo domu (č.p.): _____

Vlastník/Spoluvlastníci: _____
(hůlkovým písmem)

Program:

1. Návrh plánu oprav na rok 2024, popř. výhled do dalších let

1. Oprava venkovního soklu, popis opravy a specifikace prací je přílohou tohoto hlasování.

Návrh usnesení:

Společenství vlastníků A12, Taussigova 1152 – 1157, Praha 8, schvaluje navrženou opravu soklu v maximální ceně 2,5 mil. Kč.

Hlasování č. 1 - Oprava soklu

SOUHLASÍM *)

NESOUHLASÍM *)

Poznámka: *) – nehodící se škrtněte

2. Rekonstrukce dešťových svodů, specifikace prací je přílohou tohoto hlasování.

Návrh usnesení:

Společenství vlastníků A12, Taussigova 1152 – 1157, Praha 8, schvaluje navrženou opravu svodů technologií FURANFLEX v maximální ceně do 1.600.000,- Kč.

Hlasování č. 2 - Oprava svodů technologií FURANFLEX

SOUHLASÍM *)

NESOUHLASÍM *)

Poznámka: *) – nehodící se škrtněte

3. Rekonstrukce zvonkových tabel a zvonkových rozvodů specifikace prací je přílohou tohoto hlasování.

Návrh usnesení:

Společenství vlastníků A12, Taussigova 1152 – 1157, Praha 8, schvaluje celkovou rekonstrukci zvonkových tabel v provedení ANTIVANDAL a výměnu domácích telefonů s osazením AUDIO telefonů ve všech bytech a s povinností vlastníka bytu v případě zájmu o otevírání vchodových dveří domácím vrátným pořízením VIDEO telefonu na vlastní náklady. Celková cena činí 800.000,- Kč.

Hlasování č. 3 - oprava zvonkových rozvodů a tabel

SOUHLASÍM *)

NESOUHLASÍM *)

Poznámka: *) – nehodící se škrtněte

V případě, že nebude odsouhlasena celková rekonstrukce zvonkových tabel a rozvodů, přistoupí statutární orgán pouze k opravě jednotlivých zvonkových tabel formou výměny zvonkových modulů, v celkové ceně cca do 300 000,- Kč a s tím, že funkčnost zvonkových tabel nebude možné zaručit v plném rozsahu. Tato varianta také nepřipouští možnost otevírání vchodových dveří pomocí domovního vrátného přímo z bytu.

4. Dodávka a regulace topení na vstupu do objektu, specifikace prací je přílohou tohoto hlasování.

Návrh usnesení:

Společenství vlastníků A12, Taussigova 1152 – 1157, Praha 8, schvaluje dodávku a instalaci vlastní regulace otopné soustavy na vstupu do objektu v předpokládaných nákladech do 1.000.000,- Kč.

Hlasování č. 4 - instalace vlastní regulace otopné soustavy

SOUHLASÍM *)

NESOUHLASÍM *)

Poznámka: *) – nehodící se škrtněte

5. Zahájení přípravy pro výměnu plynovodu na společných částech a výměnu kanalizace, specifikace prací je přílohou tohoto hlasování.

Návrh usnesení:

Společenství vlastníků A12, Taussigova 1152 – 1157, Praha 8, schvaluje zahájení přípravy prací a vypracování projektové dokumentace v celkové ceně do 100.000,- Kč.

Hlasování č. 5 - vypracování projektové dokumentace

SOUHLASÍM *)

NESOUHLASÍM *)

Poznámka: *) – nehodící se škrtněte

Datum podpisu: 2024

V případě společného jmění manželů, jsou nutné podpisy obou manželů.

Podpis vlastníka / spoluvlastníků:

.....

.....

Vyplněný protokol vhodte do schránky Společenství, která je umístěná na adrese Taussigova čp. 1152, Praha 8 nejpozději do 7. 4. 2024.