

Výzva k rozhodnutí vlastníků jednotek domu č.p. 773, 774, 775 a 776, k.ú. Hloubětín, obec Praha „per rollam“ (mimo zasedání)

Společenství vlastníků Kardašovská 773, 774, 775 a 776, Praha 14
IČ: 06325734, se sídlem Kardašovská 773/8, 198 00 Praha 9 - Hloubětín
reg. ve veřejném rejstříku u Městského soudu v Praze pod zn. S 18287

Vážení vlastníci jednotek domu č.p. 773, 774, 775, 776 v k.ú. Hloubětín, obec Praha,

vzhledem k současné situaci – nouzovému stavu naposledy vyhlášenému usnesením vlády č. 391/2020 Sb. v souladu s čl. 5 a 6 ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, z důvodu ohrožení zdraví v souvislosti s prokázáním výskytu koronaviru SARS CoV-2 na území ČR a s tím souvisejícími mimořádnými opatřeními, **není možné konat shromáždění vlastníků, které by mohlo rozhodnout o aktuálních záležitostech výše uvedeného společenství.**

Ustanovení § 19 zákona č. 191/2020 Sb. ve spojení s ustanovením § 1210 a násl. občanského zákoníku za této situace umožňuje rozhodovat mimo zasedání v písemné formě (per rollam).

Z toho důvodu se na Vás obrací výbor společenství s následujícími návrhy rozhodnutí.

Etapizace a změny investičního záměru

1. Úvod:

Usnesení SVJ č. 2-15062020: Shromáždění vlastníků schválilo záměr revitalizace budovy Kardašovská 773–776, Praha 14 v navrhovaném rozsahu, s výjimkou výměny vchodových dveří do budovy (zejména zateplení fasády, zateplení a oprava střechy, výměna oken, hydroizolace spodní stavby, kompletní oprava lodžii včetně zasklení, výměna motorů vzduchotechniky, příprava instalace předokenních žaluzií (garsoniéry a dvougarsoniéry) i montáž). Revitalizace bude financována částečně z finančních prostředků SVJ a částečně z úvěru.

1. Návrh:

SVJ bere na vědomí rozdělení záměru "Revitalizace budovy Kardašovská 773-776 v Praze 14" do dvou samostatných etap:

- I. Zateplení a oprava střechy, výměna motorů vzduchotechniky a hydroizolace spodní stavby.
- II. Ostatní plánované opravy.

1. Odůvodnění:

opakovaná havarijní oprava střechy, minimální možnost čerpání dotačních programů a finanční náročnost výměny střešní krytiny daly podnět k rozdělení revitalizace do dvou etap.

2. Návrh:

SVJ revokuje usnesení č. 2-15062020 a zařazuje výměnu vchodových dveří.

2. Odůvodnění:

vzhledem ke stáří, frekvenci používání, opotřebenosti jsou dveře (rámy, panty) již na hranici životnosti. Stávající kování by se případně použilo do nových vchodových dveří a ráků.

3. Návrh:

SVJ schvaluje úpravu projektové dokumentace. Jednokřídlá okna budou nahrazena dvoukřídlými.

3. Odůvodnění:

výbor SVJ přijal úkol zpracovat variantní řešení pro jednokřídlá otvíravá okna. Dle připomínek vlastníků a po konzultaci s ing. Součkem navrhuje výbor nahradit jednokřídlá otvíravá okna dvoukřídlými.

Přípravná fáze – projektová dokumentace

4. Návrh:

SVJ schvaluje projektovou dokumentaci v předloženém znění, zpracované f. Termopatron v březnu 2021.

Přípravná fáze - zadávací dokumentace pro výběrové řízení zhotovitele

5. Úvod:

zadávací řízení = formalizovaný postup při kterém je vybírán zhotovitel zakázky.

Forma a délka výběrového řízení je stanovena s ohledem na rozsah investičního záměru a bude probíhat takto:

- a) uveřejněním oznámení o zahájení zadávacího řízení
- b) výzvou
- c) zveřejněním zadání (včetně kritérií posuzování)
- d) odevzdání obálek
- e) otevření obálek
- f) posouzení nabídek
- g) zveřejnění výsledků.

5. Návrh:

SVJ bere na vědomí zadávací dokumentaci pro výběrové řízení na I. etapu revitalizace: oprava a zateplení střechy, výměna motorů a čištění vzduchotechniky, oprava hydroizolace spodní stavby.

Zadávací dokumentace bude upravena dle rozhodnutí SVJ – viz. bod 1. Výzva bude zveřejněna na webových stránkách SVJ.

Výběrové řízení pro II. etapu bude zahájeno po dokončení I. etapy a zhodnocení finančních možností SVJ.

Vyhodnocení ekonomické efektivity – koncepce rozvoje

6. Úvod:

SVJ schválilo usnesením č. 2-15062020 financování revitalizace kombinovanou formou:

- z finančních prostředků naspořených do Fondu rozvoje (fondu oprav),
- z úvěru bez zajištění nemovitostí
- příp. dotačním programem. Dotační program "Zelená úsporám" bude posouzen v roce 2021. Tento program Ministerstva životního prostředí je administrován Státním fondem životního prostředí ČR zaměřený na úspory energií v rodinných a bytových domech. MŽP však avizuje snížení dotačních prostředků s ohledem na priority finanční podpory v loňském a letošním roce (Covid 19). Dotaci nelze garantovat.

6. Návrh:

SVJ souhlasí s uzavřením úvěrové smlouvy se Stavební spořitelnou České spořitelny za účelem revitalizace bytového domu na adrese Kardašovská 773-776, Praha 14, ve výši 27 000 000 Kč, s maximální dobou splatnosti 25 let, s úrokovou sazbou 2,51 % po celou dobu splácení, dle nabídky ze dne 26.4.2021. Úvěr je bez zajištění nemovitostí. SVJ současně reflektuje na podmínky úvěrové banky a akceptuje minimální navýšení příspěvků na 32 Kč/m² podlahové plochy, s účinností od září 2021.

6. Odůvodnění:

nejvýhodnější nabídku úvěru poskytla Stavební spořitelna České spořitelny.

Výhodou této fixace úrokové sazby je pevně stanovená splátka po celou dobu splatnosti úvěru.

Příspěvky vlastníků

7. Úvod:

shromáždění schválilo usnesením č. 5-26112019 změnu příspěvků do fondů od ledna 2020 takto:

Fond rozvoje – měsíční příspěvek 23 Kč/m² – spoluvlastnický podíl

Fond provozní – měsíční příspěvek 7 Kč/m² – spoluvlastnický podíl

Fond výtahů – měsíční příspěvek 3 Kč/m² – spoluvlastnický podíl (pouze Kardašovská 773 a 774).

7. Návrh:

SVJ bere na vědomí snížení příspěvků do provozního fondu, na 5 Kč/m² započitatelné plochy, s účinností od září 2021. Provozní fond je vždy jednou ročně vyúčtován.

7. Odůvodnění:

zůstatek provozního fondu skončil k 31.12.2020 s přebytkem, není nezbytné udržovat vyšší rezervy.

8. Úvod:

v návrhu usnesení č. 3 je minimální navýšení o 8 Kč. Toto navýšení je podmínkou úvěrové banky. Označujeme ho proto pracovně „minimum“.

Pro komfortní zajištění financování revitalizace navrhuje SVJ navýšení o 2 Kč. Označuje ho proto pracovně „optimum“.

8. Návrh:

SVJ schvaluje zvýšení příspěvků do fondu rozvoje (fondu oprav) nad rámec minima stanoveného bankou, optimální navýšení příspěvků na 34 Kč/m² započitatelné plochy, s účinností od září 2021.

8. Odůvodnění:

vytvoření dostatečné dlouhodobé zálohy na plánované opravy.

9. Návrh:

SVJ schvaluje zvýšení příspěvků do "Fondu výtah" na 4 Kč/m² započitatelné plochy v domech s výtahem, s účinností od září 2021.

9. Odůvodnění:

vytvoření dlouhodobé zálohy na výměnu výtahů.

Odměny za činnost související s revitalizací

10. Návrh:

10. SVJ schvaluje jednorázovou odměnu pro členy statutárního orgánu SVJ, kteří budou realizovat investiční akci "1.etapa revitalizace", ve výši 90.000 Kč hrubého, s výplatou po dokončení a předání/převzetí 1. etapy. O rozdělení odměny pro jednotlivé členy rozhodne výbor SVJ.

10. Odůvodnění:

výrazně zvýšená časová náročnost při plnění funkce člena výboru a investora.

Plán akcí 2021

11. Návrh:

11. SVJ bere na vědomí plán akcí na rok 2021: výměna indikátorů topných nákladů.

Rozpočet 2021

12. Návrh:

12. SVJ schvaluje rozpočet na rok 2021 bez výhrad.

Účetní závěrka 2020

13. Návrh:

13. SVJ bere na vědomí účetní závěrku za rok 2020.

Usnesení - shrnutí

Vlastníci jednotek domu č.p. 773, 774, 775 a 776, k.ú. Hloubětín, obec Praha rozhodují takto:

1. SVJ bere na vědomí rozdělení záměru "Revitalizace budovy Kardašovská 773-776 v Praze 14"
2. SVJ revokuje usnesení č. 2-15062020 a zařazuje výměnu vchodových dveří.
3. SVJ schvaluje úpravu projektové dokumentace. Jednokřídlá okna budou nahrazena dvoukřídlými.
4. SVJ schvaluje projektovou dokumentaci v předloženém znění, zpracované f. Termopatron v březnu 2021.
5. SVJ bere na vědomí zadávací dokumentaci pro výběrové řízení na I. etapu revitalizace: oprava a zateplení střechy, výměna motorů a čištění vzduchotechniky, oprava hydroizolace spodní stavby.
Zadávací dokumentace bude upravena dle rozhodnutí SVJ – viz. bod 1. Výzva bude zveřejněna na webových stránkách SVJ.
Výběrové řízení pro II. etapu bude zahájeno po dokončení I. etapy a zhodnocení finančních možností SVJ.
6. SVJ souhlasí s uzavřením úvěrové smlouvy se Stavební spořitelnou České spořitelny za účelem revitalizace bytového domu na adrese Kardašovská 773-776, Praha 14, ve výši 27 000 000 Kč, s maximální dobou splatnosti 25 let, s úrokovou sazbou 2,51 % po celou dobu splácení, dle nabídky ze dne 26.4.2021. Úvěr je bez zajištění nemovitostí. SVJ současně reflektuje na podmínky úvěrové banky a akceptuje minimální navýšení příspěvků na 33 Kč/m² podlahové plochy, s účinností od září 2021.
7. SVJ bere na vědomí snížení příspěvků do provozního fondu, na 5 Kč/m² započitatelné plochy, s účinností od září 2021.
8. SVJ schvaluje zvýšení příspěvků do fondu rozvoje (fondu oprav) nad rámec minima stanoveného bankou, optimální navýšení příspěvků na 34 Kč/m² započitatelné plochy, s účinností od září 2021.
9. SVJ schvaluje zvýšení příspěvků do "Fondu výtah" na 4 Kč/m² započitatelné plochy v domech s výtahem, s účinností od září 2021.
10. SVJ schvaluje jednorázovou odměnu pro členy statutárního orgánu SVJ, kteří budou realizovat investiční akci "1.etapa revitalizace", ve výši 90.000 Kč hrubého, s výplatou po dokončení a předání/převzetí 1. etapy.
11. SVJ bere na vědomí plán akcí na rok 2021: výměna indikátorů topných nákladů.
12. SVJ schvaluje rozpočet na rok 2021 bez výhrad.
13. SVJ bere na vědomí účetní závěrku za rok 2020.

Přílohy:

1. Úvodní dopis – v listinné formě, elektronicky na webových stránkách SVJ;
2. Projektová dokumentace f. Termopatron
 - a) I.etapa – základy a střecha, elektronicky na webových stránkách SVJ, v listinné formě na vyžádání u členů výboru SVJ;
 - b) II.etapa – fasáda, elektronicky na webových stránkách SVJ, v listinné formě na vyžádání u členů výboru SVJ;
3. Přehled nabídek úvěrových bank, nabídka Stavební spořitelny České spořitelny a.s., v listinné formě, na webových stránkách SVJ;
4. Rozpis příspěvků do fondů v navrhovaných variantách – v listinné formě, elektronicky na webových stránkách SVJ;
5. Rozpočet 2021 – varianta „minimum“, varianta „optimum“ - v listinné formě, elektronicky na webových stránkách SVJ;
6. Účetní závěrka 2020 - elektronicky na webových stránkách SVJ, v listinné formě na vyžádání u členů výboru SVJ.

Žádáme o zaslání Vašeho vyjádření k výše uvedenému/uvedeným návrhu/návrhům nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy Vám byl návrh doručen, na přiložené listině. Vyjádření může být zasláno k rukám výboru společnosti na adresu společnosti, předáno zástupci společnosti nebo vhozeno do schránky společnosti na adrese Kardašovská 773, Praha 14. **Pokud vyjádření k návrhu v uvedené lhůtě společnost nedoručíte, platí, že se zdržujete hlasování. Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek.** Rozhodnutí je přijato dnem, v němž uplynul poslední den lhůty stanovené pro doručení vyjádření, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí. Podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí, jsou v elektronické formě k dispozici na webových stránkách SVJ: www.svjkardasovska773-6.cz.

Bližší podmínky pro rozhodování per rollam jsou uvedeny ve stanovách společnosti, část V., čl. 12.

Petr Jelínek v.r.
Předseda výboru

Renáta Fišerová v.r.
Místopředseda výboru

Beáta Pospíchalová v.r.
Člen výboru

Za Společnosti vlastníků Kardašovská 773, 774, 775, 776, Praha 14