

Písemné hlasování o opravách (2015)

(návrh na rozhodnutí mimo schůzi shromáždění vlastníků dle článku 10 stanov)

Rekapitulace oprav pro rok 2015:

Číslo	Položka	Cena
1	Výměna bojlerů	1 300 000
2	Oprava střech (schodiště, vstupy) + projekt	612 000
3	Kamerový systém	200 000
	Součet	2 112 000

1. Výměna bojlerů

Teplá voda v domě je řešena dálkovým teplovodním potrubím z kotelny Horácké nám, kdy dochází k ohřevu přes topnou vložku v zásobníku (objem 6300 L). Každý dům (6 a 7) má vlastní přívod z kotelny a ležatý zásobník s jednoduchou regulací. Oba zásobníky byly vyměněny v roce 1995 (tedy 21 let po jejich instalaci) a jsou na hranici životnosti. V letošním roce docházelo na HN7 k problémům s kolísáním teploty teplé vody. Byly provedeny následující kroky - průběžné měření vstupů (dodaný výkon, teplota a objem topné vody) a výstupů (teplota a objem ohřáté vody), čištění ohřívače (jeho revize), výměna filtrů, změna režimu oběhových čerpadel, změna (navýšení) teploty na termostatu. Výsledkem revize bylo doporučení na výměnu zásobníků/technologie (nová technologie, prevence havarijního stavu) a zjištění nutnosti nahřívát zásobníky HN7 na vyšší teplotu než HN6 k zachování teplotní stability v době špičkových odběrů. Tento režim znamená vyšší spotřebu o cca 10% a současně „horkou“ vodu mimo špičku. Konzultacemi jsme dospěli k následujícím variantám řešení:

- Výměna zásobníků (bez změny regulace). Cena cca 480.000. Není garance odstranění problémů na HN7, prodloužení životnosti současné technologie. Realizuje jediná firma - Drukov. Záruka 3 roky (uváděná životnost 10 let, dle praxe 8 let). Neumožňuje zapojení solárního systému. Doporučené čištění po 2 letech. Méně ekonomický provoz (stále přehříváný značný objem vody).
- Náhrada s použitím systému "rychloohřevu" pomocí deskových výměníků AlfaLaval a malých zásobníků. Cena cca 1.000.000. Nezbytný servis řídicího systému zabezpečuje jediná firma = její výrobce, nutné 1-2 leté servisní úkony spojené s krátkodobým přerušením provozu (chemické čištění výměníků) a další průběžné náklady (cca 10.000/rok – čerpadla, čidla). Rychloohřev požaduje několikanásobně vyšší tepelný příkon v topné vodě z kotelny - ten však nelze navýšit (dáno dimenzemi potrubí, tlakem z kotelny a teplotou topné vody)
- Náhrada s použitím ohřívačů ACV a stojatých nerez zásobníků (samočisticí efekt) cca 2000L/dům. Cena cca 1.300.000, jednoduchá regulace (minimum elektroniky), řešení použité např. na HN23, Žitná 15. Konzultovány praktické zkušenosti. Nenáročná údržba. Záruka na nádrže 5 let. Předkládaná životnost minimálně 15 let. Umožňuje případné zapojení na solární ohřev
- Lokální ohřev (odpojení od kotelny). Varianty:
 - Elektřina. Provozní náklady vyšší než u dálkového ohřevu
 - Plyn. Podléhá schválení stavebního úřadu místní části, což v současných podmínkách nepřichází v úvahu. Řešení bývá spojováno i se změnou ohřevu topné vody (topení).
 - Solární. Bez dotací návratnost investice cca 25 let

Výbor nechal zpracovat projekt a položkový rozpočet na variantu ACV.

2. Oprava střech (schodiště, vstupy) + projekt

Po opravě okapu na střeše nad schodištěm bylo zjištěno, že dochází k průniku vody i přes střešní plášť. Provedená sonda potvrdila nefunkčnost pláště a nevhodné teplotně izolační složení. Obdobná situace byla zjištěna i ve střechách nad vstupními halami. Žádná z těchto střech nebyla předmětem rekonstrukce 2011. Ze sondy lze usuzovat na trvale zvýšenou vlhkost, která negativně působí na stavbu. Navrhovaný rozsah oprav zahrnuje vyspravení a vyrovnaní asfaltové hydroizolace, zateplení pomocí polystyrénu (4 cm nad schodištěm, 10 cm nad vchody), povrchová izolace Dekplan, oprava atik včetně oplechování, zapravení současného zateplení, sanace žebříku a bleskosvodu. Střecha nad schodištěm bude doplněna o legislativně požadovaný záchytný bezpečnostní systém, který umožní údržbu a manipulaci v místě (anténa, internet, městská siréna). Přístupy na střechu nad halami budou doplněny o dlažbu umožňující pochoz s eliminací poškození střech. Projektová RTS cena 336.000 (střecha nad schodištěm), 236.000 (střechy nad halami).

3. Kamerový systém

Účelem kamerového systému je zvýšení bezpečnosti, zamezení vzniku škod na společném majetku, vandalismu, krádeží, snížení nákladů souvisejících se znečišťováním společných prostor apod. Účelem zpracování osobních údajů pořízených prostřednictvím kamerového systému je ochrana majetku před krádeží a vandalismem a ochrana zdraví a života osob.

V bytovém domě lze rozlišit dvě základní skupiny prostor. Od tohoto rozdělení se odvíjí i míra souhlasu obyvatel domu, a přirozeně i aplikace právního titulu podle § 5 odst. 2 písm. e) zákona o ochraně osobních údajů (zák. č. 101/2000 Sb):

1. V případě prostor, kde obyvatelé domu (tj. lidé, kteří jsou majiteli, nájemci nebo podnájemci bytových jednotek nebo bytů v domě a kteří v bytě opravdu bydlí, dále jen „obyvatelé domu“) obvykle nežijí svůj soukromý život a monitorování těchto prostor v zásadě do soukromí nezasahuje (tj. půdy, sklepy, garáže, vchody na půdu a do sklepa, kočárkárny, kolárny, garáže, prostor dopisních schránek, vnější opláštění budov apod.), je zpravidla možné bez problémů aplikovat právní titul podle § 5 odst. 2 písm. e) zákona o ochraně osobních údajů. Zde pak není nutný souhlas obyvatel domu.

2. V případě prostor, kde obyvatelé domu požívají vyšší míru soukromí, jelikož tyto prostory jsou ze své podstaty spjaty s jejich soukromým a osobním životem (tj. přístupové chodby k bytům, výtah, schodiště, vchodové dveře do objektů, vchodové dveře do bytů apod.), jsou shromažďovány informace různého druhu o soukromém životě obyvatel domu, jako například kdy, s kým, či „v jakém stavu“ přicházejí nebo odcházejí z domu, a to včetně jejich návštěv. Dochází tak k závažným zásahům do práva na ochranu soukromého a osobního života. Zde by měl být primárním právním důvodem a podmínkou pro zpracování osobních údajů souhlas všech obyvatel domu, tedy nejen vlastníků bytů, nájemníků či členů družstva, ale i všech dalších osob, kteří v domě bydlí. Zde je nutný 100% souhlas obyvatel domu.

Protože zajištění souhlasu dle bodu 2 je v domě našeho rozsahu velmi problematické a navíc může být v čase proměnné, je navrženo záznam pořizovat v prostorech dle bodu 1 (sklepy, schránkárna) a v prostorech dle bodu 2 bude umožněn pouze monitoring bez záznamu (vstupní hala, výtahy). Počet kamer 14 (4 vstupní haly, 4 sklepy, 1 schránkárna, 3 výtahy, rezerva - 2 kolárny).

Obrazový záznam kamerového systému dle bodu 1 bude na základě detekce pohybu. Záznam bude uchováván po dobu max. 7 dní, poté bude automaticky smazán. Pořízené záznamy budou uloženy v kanceláři SVJ a přístupné pouze pověřeným osobám (členové výboru). Tyto záznamy budou zabezpečeny před neoprávněným přístupem (mechanicky a elektronicky). Záznamy kamerového systému nebudou poskytnuty žádným dalším zájemcům (třetím osobám) kromě orgánů činných v trestním nebo přestupkovém řízení. Dům a monitorované prostory budou vybaveny viditelnými upozorněními o tom, že prostory jsou snímány.

Zpracovávání osobních údajů prostřednictvím kamerového systému bude Úřadu na ochranu osobních údajů řádně oznámeno a registrováno.

V průběhu posledních měsíců se vandalismus v domě stupňoval (zejména ve výtazích), proto výbor doporučuje doplnění kamer i do výtahů.

Souhlasím s návrhem oprav (ne/souhlas lze uvést pro jednotlivé položky) a jeho zahrnutím do rozpočtu pro rok 2015.

Dále souhlasím s pověřením výboru k veškerým úkonům nezbytným pro realizaci oprav, včetně uskutečnění výběrových řízení, uzavření smluv o dílo se zhotoviteli a provádění plateb.