

# Z Á P I S N I C A

**zo schôdze vlastníkov bytov bytového domu Horná č.1 v Bratislave, konanej  
dňa 12. 3. 2015 o 18:00 hod. v spoločných priestoroch domu**

---

Schôdzu zvolal správca domu Bytové družstvo Bratislava III v zmysle zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Za správcu sa zúčastnili na schôdzi: Ing. Adrián Slíž – poverený správou domu, RNDr. Gejza Kernáts – konateľ spoločnosti Revicom, s.r.o. Schôdzu viedol zástupca vlastníkov bytov p. Igor Šuhaj.

Počet všetkých bytov v dome: **40**

Počet prítomných vlastníkov bytov v čase začiatku schôdze: **26**

Nakoľko schôdza nebola v čase jej začiatku uznášaniaschopná (nebola prítomná dvojtretinová väčšina vlastníkov bytov), počas prvej hodiny rokovania neboli prijímané žiadne návrhy ani uznesenia. Po prerokovaní bežnej agendy vyplývajúcej z programu schôdze bol počet vlastníkov po hodine opäť spočítaný.

Počet prítomných vlastníkov bytov po uplynutí jednej hodiny bol **23**. V súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z.z. boli uznesenia schválené pokiaľ za ne hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných vlastníkov bytov, čiže 12.

## Program schôdze:

1. Otvorenie a schválenie programu schôdze
2. Voľba zapisovateľa a overovateľov zápisnice
3. Kontrola úloh z predchádzajúcej schôdze vlastníkov bytov
4. Informácia o aktuálnom dianí v otázkach obnovy, zateplenia a rekonštrukcie bytového domu a finančnom zabezpečení týchto činností.
5. Schválenie písomného hlasovania, týkajúceho sa realizácie projektu „Obnova, zateplenie a odstránenie systémovej poruchy bytového domu Horná č.1, Bratislava“ a jeho finančného zabezpečenia.
6. Rôzne
7. Ukončenie

## **K bodu 1**

Schôdzu otvoril zástupca vlastníkov bytov p. Šuhaj (ďalej len „zástupca vlastníkov“), ktorý privítal všetkých zúčastnených. V príhovore prítomných oboznámil s hlavným zámerom schôdze – podať vlastníkom bytov komplexnú správu o činnosti Výboru vlastníkov bytov (ďalej len „Výbor“) v otázkach obnovy, zateplenia, rekonštrukcie a financovania bytového domu za posledných osem mesiacov.

Zástupca vlastníkov v tejto súvislosti tiež informoval o iniciatíve p.Pažitkovej a p.Bodíkovej, ktoré podali na stavebný úrad MČ Rača dve odvolania, resp. žiadosti o zrušenie alebo pozastavenie vydaného Stavebného povolenia na projekt „Obnova, zateplenie a odstránenie systémovej poruchy loggií“ nášho bytového domu (ďalej len “SP”). Odvolania podpísali aj niektorí ďalší obyvatelia domu. Žiadosti o pozastavenie, prípadne zrušenie SP sú zdôvodnené tým, že zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov z 30.6.2014, na ktorú SP odkazuje, je zo strany Výboru zmanipulovaná a jej obsah nie je zhodný s obsahom schváleným na schôdzi. Ďalej sa v nich uvádza, že až do vyvesenia SP (pozn. február 2015) sa vlastníci so zápisnicou nemohli oboznámiť, nakoľko im nebola k dispozícii v papierovej forme a rozbiehať projekt, o ktorom nič nevedia je zo strany Výboru neprijateľné a bezohľadné.

Zástupca vlastníkov prehlásil, že tvrdenia uvádzané v obidvoch žiadostiach nie sú pravdivé a členov Výboru sa obvinenia z podvodného konania veľmi dotkli. Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam vyzval iniciátorov odvolaní, aby pri schvaľovaní programu schôdze navrhli zaradiť bod o odvolaní Výboru, prípadne o vyjadrení nedôvery.

Po krátkej diskusii na danú tému, vzájomnom vyjasnení niektorých otázok a tiež zvážení rizika, že prerušenie SP by mohlo v prípade schválenia stavby a úveru v písomnom hlasovaní vážne narušiť celú jej realizáciu, sa prítomní vlastníci bytov, ktorí podpísali odvolania, zaviazali, že odvolania v lehote do 16.3.2015 na MÚ – Rača písomne stiahnu.

Nakoľko k programu schôdze nemal nikto z prítomných žiadne pozmeňujúce návrhy, pristúpilo sa k hlasovaniu:

Hlasovanie: za predložený návrh: 23    proti: 0    zdržal sa: 0

Program schôdze bol schválený.

## **K bodu 2**

Za zapisovateľa bol navrhnutý zástupca vlastníkov p. Igor Šuhaj a overovateľov zápisnice Peter Krútil, Ing. Anna Biloveská a Ing. Dana Bucková.

Voľba zapisovateľa: Igor Šuhaj

Hlasovanie: za predložený návrh: 23    proti: 0    zdržal sa: 0

Voľba overovateľa zápisnice: Peter Krútil

Hlasovanie: za predložený návrh: 23    proti: 0    zdržal sa: 0

Voľba overovateľa: Ing. Anna Biloveská

Hlasovanie: za predložený návrh: 23    proti: 0    zdržal sa: 0

Voľba overovateľa: Ing. Dana Bucková

Hlasovanie: za predložený návrh: 23    proti: 0    zdržal sa: 0

Všetky návrhy v tomto bode boli schválené

## **K bodu 3**

Na predchádzajúcej schôdzi vlastníkov bytov, ktorá sa konala 30.6.2014 boli prijaté niektoré uznesenia, z ktorých vyplynuli úlohy pre Výbor a správcu bytového domu:

*Uznesenie 4/2014 - Schôdza poveruje správcu bytového domu, aby v rozsahu prijatých uznesení pripravil s Ing. Pavlom Achbergerom zmluvu o dielo. Termín pre ukončenie projektu dohodne správca tak, aby bola žiadosť o financovanie na ŠFRB pripravená najneskôr do 30.12.2014. Ešte pred podpisom zašle správca bytového domu zmluvu o dielo na pripomienkovanie zástupcovi vlastníkov bytov p. Šuhajovi. Termín podpísania zmluvy o dielo do 31.7.2014.*

Úloha bola splnená. Projektová dokumentácia „Obnova, zateplenie a odstránenie systémovej poruchy loggií“ bytového domu Horná 1 v Bratislave bol dokončený a odovzdaný v požadovanom termíne.

*Uznesenie 6/2014 - Schôdza vlastníkov bytov poveruje Výbor DS, aby sa v nasledovnom období zaoberal otázkami financovania celkovej obnovy nášho bytového domu a návrh finančného riešenia predniesol na najbližšej schôdzi.*

Úloha bola splnená. Komplexnú správu o možných riešeniach predniesol v bode 4 programu zástupca vlastníkov, detailné informácie k tejto téme poskytol p. Kernáts – konateľ spoločnosti Revicom, s.r.o.

## **K bodu 4**

Informáciu o aktuálnom dianí v otázkach obnovy, zateplenia a rekonštrukcie bytového domu a finančnom zabezpečení týchto činností predniesol zástupca vlastníkov. Správa

bola rozsiahla a mapovala chronologicky činnosť Výboru od poslednej schôdzy vlastníkov, konanej v júni 2014 až po súčasnosť:

#### Júl 2014

- Začali sa práce na projektovej dokumentácii, projektanti pp. Achberger a Čižmárik priebežne konzultovali odborné otázky týkajúce sa riešenia strechy.
- Pri obhliadke sa zistilo, že fólia, použitá na strešnej plošine domu je nevhodná pre strechu bytového domu.

#### August 2014

- Kvôli podozreniu, že projektová dokumentácia nadstavby sa odlišuje od skutočnosti, bola vykonaná sonda – otvorenie časti strechy a bočnej steny v byte p. Krútila na 8. poschodí.
- Zistilo sa, že na niektorých miestach chýba časť tepelnej izolácie a niektoré ochranné prvky.
- Z ponúknutých odborných riešení sa Výbor priklonil k variantu, ktorý hovoril o odstránení asfaltových šindlov zvonku, nainštalovaní potrebných strešných prvkov, zateplení minerálnou vlnou a následným prikrytím novou strešnou krytinou zn. Metrotile. Je to krytina s kovovým jadrom, zvonku obalená plastom, na ktorom je drobný kamienkový posyp znižujúci hluk dopadajúcej vody.

#### September 2014

- Aby nedošlo pri vybavovaní žiadosti o úver na Štátnom fonde rozvoja bývania (ďalej „ŠFRB“) k žiadnemu pochybeniu, či už po stránke formálnej alebo obsahovej, požiadal Výbor o spoluprácu firmu Revicom, s.r.o. Uvedená spoločnosť poskytuje odborné poradenstvo pri získavaní a vybavovaní úverov pre bytové domy.
- Po preskúmaní podstatných skutočností týkajúcich sa stavu domu dostal Výbor od spoločnosti Revicom, s.r.o. vyrozumienie, že dom nespĺňa zákonný predpoklad na poskytnutie úveru zo ŠFRB, respektíve, že šance sú minimálne.
- Začalo sa uvažovať o komerčnom úvere.

#### Október 2014

- Práce na projektovej dokumentácii obnovy, rekonštrukcie a zateplenia domu sa blížili ku koncu. Výbor sa musel rozhodnúť, či dá prednosť úveru s prísnyimi podmienkami ŠFRB, alebo sa zameria na možnosti komerčných úverov, ktorých pravidlá nie sú také prísne a pripúšťajú aj možnosť rokovania o podmienkach úveru.
- Po opätovnom prerokovaní s odborníkmi, zvážením šancí pre udelenie štátnej dotácie a tiež vzhľadom k aktuálne veľmi slušným úrokovým sadzbám komerčných úverov sa Výbor rozhodol pre komerčný úver.
- Kvôli zisteniu požadovanej sumy úveru bolo potrebné uskutočniť výberové konanie dodávateľa realizácie stavebných prác.

#### November 2014

- Projektant Ing. Achberger dokončil práce na projektovej dokumentácii „Obnova, zateplenie a odstránenie systémovej poruchy logií bytového domu Horná č. 1, Bratislava“ a v súlade so zmluvou o dielo začal vykonávať inžinierske činnosti smerujúce k vydaniu stavebného povolenia.
- Dňa 27.11.2014 bolo mailom oslovených 40 spoločností zaoberajúcich sa rekonštrukciou, obnovou a zateplovaním bytových domov v Bratislave a okolí. Okrem priameho oslovenia firiem bol oznam o výberovom konaní umiestnený na webovej stránke domu, na webovej stránke správcu a v informačnej vitríne vo vestibule domu.
- Podklady pre výberové konanie si vyžiadalo 28 firiem, z ktorých 20 predložilo ponuku v stanovenom termíne (16.12.2014).

## December 2014

- Výberová komisia, ktorá sa skladala z piatich členov Výboru, zástupcu správcu (Ing. Slíž) a projektanta (Ing. Achberger) sa stretla 17.12.2015, kedy sa uskutočnilo otváranie obálok s ponukami uchádzačov.
- Vzhľadom k vysokému počtu ponúk si Výbor pre ich preštudovanie stanovil termín do 15.1.2015. Všetci členovia komisie mali za úlohu prideliť každému uchádzačovi body od 0 po 10, pričom hodnotiacimi kritériami boli: úroveň vypracovania ponuky, dostupné referencie, ponúkané benefity a osobné hodnotenie.
- Cena sa do bodového hodnotenia zatiaľ nezapočítavala, nakoľko tá tvorila samostatné kritérium s váhou 70%.
- Predložené ponuky za realizáciu stavby boli v rozsahu od 197 780,- do 326 029,- EUR.

## Január 2015

- Na základe dohodnutých pravidiel výberová komisia na svojom druhom zasadnutí dňa 16.1.2015 vytvorila skupinu uchádzačov pre osobné rokovania. Boli to spoločnosti: PS Stavby, Jordan-SP, Innovia, Eurostav Slovakia, Belstav SK, Termo+SK a Baugrup.
- v dňoch 27. a 28.1.2015 sa v spoločných priestoroch bytového domu konali osobné rokovania s vybranými uchádzačmi.
- Po vypočutí a diskusii so všetkými pozvanými hosťami sa výberová komisia dohodla, že každý z členov komisie pridelí po jednom hlase dvom zo siedmych uchádzačov, ktorých chce posunúť do ďalšieho kola. Následne sa urobí ďalšie poradie.

## Február 2015

- Výberová komisia sa stretla v dohodnutom termíne 2. 2. 2015.
- Po spočítaní hlasov a vytvorení predbežného poradia boli vyčlenení 4 uchádzači, z ktorých do konečného finále postúpili Eurostav Slovakia, s.r.o. a Jordan-SP, s.r.o.
- Kvôli zaujímavej ponuke kvalitnej samočistiacej omietky a možnosti výberu nehrdzavejúceho hliníkového balkónového zábradlia komisia preferovala viac Eurostav Slovakia. Jeho cenová ponuka bola však o cca 24 tisíc EUR vyššia ako u Jordan-SP.
- Komisia poverila zástupcu vlastníkov p. Šuhaja, aby sa pokúsil vyrokovať s riaditeľom fi. Eurostav Slovakia, s.r.o. nižšiu cenu. Po niekoľkých dňoch firma znížila cenu bez újmy na kvalite o 16 000 EUR.
- Vzhľadom k tejto skutočnosti rozhodla komisia jednohlasne, že víťazom výberového konania pre realizáciu stavby „Obnova, zateplenie a odstránenie systémovej poruchy loggií“ bytového domu Horná 1 v Bratislave sa stala spoločnosť Eurostav Slovakia, s.r.o., so sídlom na ul.1.Mája 65, v Bytči s cenou 230 000 EUR vrátane DPH.
- V cene 230 000 EUR sú zahrnuté náklady na zateplenie stropu pivníc, zateplenie obvodového plášťa domu, rekonštrukciu strechy, opravu balkónov a loggií, výmenu bleskozvodu a ostatné práce potrebné pre realizáciu.
- V prípade realizácie bude zateplenie urobené kontaktným zatepľovacím systémom Weber.Therm Terranova s polystyrénom hrúbky 12 cm, s vysoko kvalitnou, silikónovou omietkou Weber.pas topdry so zvýšenou ochranou proti riasam a plesniam. Záruka na zatepľovací systém 6 rokov, záruka na strešný plášť 10 rokov. Všetky náklady na prípravu stavby a poplatky hradí dodávateľ. V cene sú tiež benefity, ako napr. vyhotovenie energetického certifikátu, termovízne merania únikov tepla, zabezpečenie odtrhových skúšok kotvenia, revízná správa bleskozvodu po ukončení prác a ďalšie.
- Spoločnosť Revicom oslovila banky pre zaslanie indikatívnych ponúk na úver vo výške 230 000,-EUR.
- Na zasadnutí dňa 24.2.2015 sa členovia výboru stretli s konateľom fi. Revicom, p. Kernátom, ktorý informoval o výsledkoch indikatívnych ponúk. Boli oslovené banky: Československá obchodná banka, Slovenská sporiteľňa, UniCredit Bank a Všeobecná úverová banka.

- Po zvážení všetkých kladov a záporov a na odporúčanie poradcu sa Výbor rozhodol pre ponuku Slovenskej sporiteľne.
- Základnými atribútmi víťaznej ponuky úveru sú: úrok 1,85% (1 mes. EURIBOR, lineárne splácanie), jednorazový poplatok za poskytnutie úveru 0,75% (1 725 EUR), nulový poplatok za predčasné splatenie úveru, 10% z úroku je možné použiť bez dokladania účelu, doba splatnosti 15 rokov, úver je zabezpečený vinkuláciou poistného plnenia plus blokáciou finančných prostriedkov na FPUaO vo výške troch splátok, nutnosť zriadiť účet v Slovenskej sporiteľni (mesačný poplatok za vedenie účtu 4,90 EUR), preplatenie úveru pri 15 ročnom splácaní je 34 128 EUR.
- Po prepočítaní priemerných nutných režijných výdajov domu za posledných 5 rokov, Výbor konštatoval, že nie je nutné zvyšovať poplatok do fondu prevádzky, údržby a opráv.

### **K bodu 5**

Aby sa mohli vyjadriť k realizácii projektu „Obnova, zateplenie a odstránenie systémovej poruchy loggií bytového domu Horná č.1, Bratislava“ a financovaniu tejto stavby formou úveru všetci vlastníci bytov, teda aj tí, ktorí neboli teraz alebo v minulosti prítomní na schôdzi, navrhuje Výbor vykonať k týmto otázkam písomné hlasovanie. Konkrétne znenie otázok písomného hlasovania bude spresnené podľa požiadaviek poskytovateľa úveru, nakoľko sa ešte čaká na možnú dotáciu z úverovej linky Rozvojovej banky Rady Európy (CEP).

### **K bodu 6**

Pani Kopečná informovala, že na viacerých balkónoch v dome opadávajú zo stropu veľké kusy omietky. Vlastníci bytov sú zodpovední za celkový technický stav domu, bez ohľadu na to, či ide o poruchu na vlastnom alebo susedovom balkóne. Ak by vplyvom tohto stavu došlo k úrazu ktoréhokoľvek obyvateľa domu, budeme regresné náklady znášať všetci. Apeluje na nutnosť rýchleho riešenia tohto stavu.

Zástupca správcu bytového domu Ing. Adrián Slíž oboznámil vlastníkov bytov:

- o novele zákona o energetickej efektívnosti č.69/2013 s účinnosťou od 1.6.2013, podľa ktorej je potrebné zrealizovať do konca roku 2015 hydraulické vyregulovanie rozvodov TUV,
- o potrebe odstránenia nedostatkov na výťahu v bytovom dome, ktoré boli zistené pri pravidelnej servisnej prehliadke firmou Dolinský – výťahy.

### **Hlasovanie o navrhovaných uzneseniach:**

#### Uznesenie 1/2015:

Vlastníci bytov bytového domu Horná 1 v Bratislave berú na vedomie informáciu o aktuálnom dianí v otázkach obnovy, zateplenia a rekonštrukcie bytového domu a finančnom zabezpečení týchto činností prednesenú zástupcom vlastníkov a súčasne schvaľujú postup a všetky doterajšie kroky vykonané Výborom vlastníkov bytov súvisiace s ich zabezpečením.

Hlasovanie: za predložený návrh: 20    proti: 2    zdržal sa: 1

Uznesenie bolo prijaté.

#### Uznesenie 2/2015:

Vlastníci bytov bytového domu Horná 1 v Bratislave schvaľujú výsledky výberového konania a víťaza spoločnosť Eurostav Slovakia, s.r.o. so sídlom ul. 1.Mája 65 v Bytči ako dodávateľa realizácie stavby "Obnova, zateplenie a odstránenie systémovej poruchy

loggií" bytového domu na Hornej 1 v Bratislave pod podmienkou, že úver na pokrytie nákladov tejto stavby bude schválený v nadchádzajúcom písomnom hlasovaní.

Hlasovanie: za predložený návrh: 23 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

#### Uznesenie 3/2015:

Vlastníci bytov bytového domu Horná 1 v Bratislave potvrdzujú, že zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov konanej dňa 30.6.2014 bola po ukončení schôdze vyvesená v dome na informačnej tabuli a vhoďená do poštovej schránky každého vlastníka bytu.

Hlasovanie: za predložený návrh: 20 proti: 0 zdržal sa: 3

Uznesenie bolo prijaté.

#### Uznesenie 4/2015:

Vlastníci bytov bytového domu Horná 1 v Bratislave potvrdzujú, že obsah zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov konanej dňa 30.6.2014 je pravdivý, plne sa zhodujúci s obsahom skutočného priebehu uvedenej schôdze.

Hlasovanie: za predložený návrh: 12 proti: 3 zdržal sa: 8

Uznesenie bolo prijaté.

#### Uznesenie 5/2015:

Vlastníci bytov bytového domu Horná 1 v Bratislave schvaľujú vykonanie písomného hlasovania, týkajúceho sa realizácie projektu „Obnova, zateplenie a odstránenie systémovej poruchy loggií bytového domu Horná 1 v Bratislave“ a jeho finančného zabezpečenia. Súčasťou písomného hlasovania bude otázka o zmluve o úvere potrebnom pre jej zabezpečenie.

Hlasovanie: za predložený návrh: 23 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

#### Uznesenie 6/2015:

Vlastníci bytov bytového domu Horná 1 v Bratislave poverujú prípravou, stanovením termínu hlasovania, kontrolou priebehu, overením podpisov a vyhodnotením písomného hlasovania komisiu v zložení: Igor Šuhaj, Ing. Jana Kopečná, Peter Krútil, Ing. Ladislav Adamko, Roman Šimek, Ing. Anna Biloveská, Mária Pažitková.

Hlasovanie:

Igor Šuhaj	za predložený návrh: 23	proti: 0	zdržal sa: 0
Ing. Jana Kopečná	za predložený návrh: 23	proti: 0	zdržal sa: 0
Peter Krútil	za predložený návrh: 23	proti: 0	zdržal sa: 0
Ing. Ladislav Adamko	za predložený návrh: 23	proti: 0	zdržal sa: 0
Roman Šimek	za predložený návrh: 23	proti: 0	zdržal sa: 0
Ing. Anna Biloveská	za predložený návrh: 23	proti: 0	zdržal sa: 0
Mária Pažitková	za predložený návrh: 22	proti: 1	zdržal sa: 0

Všetky návrhy boli prijaté.

#### Uznesenie 7/2015:

Vlastníci bytov bytového domu Horná 1 v Bratislave poverujú Výbor vlastníkov bytov, aby v prípade schválenia úveru a realizácie stavby "Obnova, zateplenie a odstránenie systémovej poruchy loggií" bytového domu na Hornej 1 v Bratislave v písomnom hlasovaní, vykonali všetky ďalšie kroky potrebné pre začatie stavby, vrátane výberu stavebného dozoru tejto stavby a s tým súvisiacich finančných podmienok.

Hlasovanie: za predložený návrh: 23 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté

## **K bodu 7**

Zástupca vlastníkov poďakoval prítomným za účasť na schôdzi a vecný prístup k obsahu prerokovávaných bodov programu a schôdzu ukončil.

V Bratislave, 12. 3. 2015

Zapísal: Igor Šuhaj

Zápis overili: Ing. Anna Biloveská

Ing. Dana Bucková

Peter Krútil