

Z á p i s n i c a

Zo schôdze vlastníkov bytov Horná 1 konanej dňa 30.mája 2012 v spoločných priestoroch domu

Bod 1

Schôdzu otvoril a viedol p. Vaško, predseda BD-BA3 -- správca nášho domu.. V úvode konštatoval, že je prítomných iba 13 vlastníkov bytov z celkového počtu 40 bytov a preto sa schôdza začala voľnou diskusiou. V priebehu diskusie sa doplnil počet na 17 vlastníkov bytov, čo je takmer polovica (nie nadpolovičná väčšina) vlastníkov, a po jednej hodine bolo možné prijímať (niektoré) uznesenia.

Program schôdze:

1. Otvorenie a schválenie programu
2. Voľba zapisovateľa a overovateľov zápisnice
3. Kontrola uznesení z predošlej schôdze zo 17.03.2011
4. Stav účtu FOÚ a prevádzky domu
5. Informácie o cenách zateplenia domu
6. Schválenie dodávateľov na opravy domu
7. Rôzne - diskusia
8. Ukončenie -- záver

V prvom kroku bol schválený program schôdze, jednohlasne (áno - nie - zdržal sa)
17-0-0

Bod 2

Voľba zapisovateľa:	Pulmann Eduard	17-0-0
Voľba overovateľov:zápisnice	Kopečná Jana	17-0-0
	Pažitková Mária	17-0-0

Bod 3

Kontrola plnenia uznesení z predošlej schôdze 17. marca 2011
Návrhy uznesení na predošlej členskej schôdzi neboli presne vyšpecifikované - bolo dohodnuté, že dôležitosť a časová následnosť jednotlivých prác a opráv sa stanoví ihneď po obdržaní výsledkov zistení štátnou inšpekciou výťahu, ktorá sa mala uskutočniť v polovici roka 2011. Za tým účelom mal správca domu zvolať členskú schôdzu (v čo najkratšom čase) - táto schôdza sa neuskutočnila, nakoľko revízna správa z inšpekcie meškala.

- závady výťahu boli odstránené v priebehu 1. štvrťroka t.r. Revízna správa výťahu konštatovala, že výťah je prevádzky schopný.
- bol vybraný dodávateľ rekonštrukcie elektroinštalácie, a vlastná rekonštrukcia elektroinštalácie v dome. Dodatočne sme zistili, že pri revízii elektroinštalácie sa zistili závady na uzemňovacej sieti, na hromozvode a jeho pripojení na uzemnenie. Odstránenie týchto závad sa realizovalo v rámci rekonštrukcie elektrovodnej siete.
- Vyriešil sa problém upratovania schodišťových balkónov (ich užívateľmi, ktorí majú od nich kľúče)
- aktualizovala sa zmluva o upratovaní spoločných priestorov v dome aj vlastné upratovanie týchto priestorov
- kontrola funkčnosti automatiky pre riadenie vykurovania ako aj nastavenie automatickej regulácie vykurovania.

Nesplnené úlohy:

- doplatenie nákladov na opravu strechy - poisťovňa uhradila poisťovňa na 50%, lebo poisťovňa údajne odpočítava amortizáciu
- odkúpenie pozemku pod domom.
- murárske práce (v súvislosti s výmenou vchodových brán) neboli vykonané
- nevykonala sa maľba schodišťa, odstránenie "lietačiek" vo vestibule, výmena dvier do kočíkárne a pivníc a oprava pivničných okien
- oprava fasády a podhl'adu (opadané omietky), a balkónových ríms
- náter poštových schránok - väčšina vlastníkov to odmietala
- výmena strešných okapov

Výbor vlastníkov bytov (viac krát) vypracoval špecifikáciu prác a výber dodávateľov na realizáciu týchto prác, Aj t.č. máme niekoľko ponúk, ktoré nie sú dovybavené, nakoľko požiadavky na opravy sa neustále menia (úhrady nie sú schválené členskou schôdzou). Ďalší osud týchto prác bude závisieť na rozhodnutí prijatom vo veci zateplenia domu. Schôdza vzala správu na vedomie s hlasovaním 17-0-0

Bod 4 Stav účtu „Fondu Opráv Údržby a Prevádzky, (FOÚaP) domu:

ku dňu 31.12.2010 je na účte:	25.803,07 €
tvorba za rok 2011	13.365,39 €
čerpanie za rok 2011	20.612,77 €
zostatok ku dňu 31.12.2011	18.555,69 €
stav ku 30.04.2012 cca	22.141,00 €
<u>súčasnú mesačnú zálohovú platbu spolu</u>	<u>896,44 €</u>
<u>súčasnú mesačnú zálohovú platbu na m²</u>	<u>0,3378 €/m²</u>

Schôdza vzala správu o stave fondu na vedomie s hlasovaním 17-0-0
 Celková úžitková plocha bytov s nadstavbou: 2653,44 m²
 bez nadstavby 1928,98 m²

Bod 5 Informácie o cenách zateplenia domu

Zástupcov firiem:

- STRESTAV Ing. Peter Kminiák + 1
- PRVÁ STAVEBNÁ SPORITEL'ŇA p. Juraj Roszbeck
- za BD-BA3 Ing. Adrian Slíž

informovali schôdzu o spôsobe, rozsahu a cenách zateplenia. Fa STRESTAV vopred urobila merania rozmerov domu, obhliadku viditeľných závad a fotografické snímky potrebné na vypracovanie ponuky na zateplenie domu. Predložila návrhy obsahujúce:

rozsah prác: -- zateplenie obvodového muriva od prízemnia po nadstavbu
 -- zaizolovanie rozhrania medzi nadstavbou a strechou
 -- opravy balkónov
 -- zateplenie v suteréne
 -- energetický audit po ukončení zateplenia

spôsob zateplenia: -- polystyrén hrúbky 3 cm a 8 cm

Náklady na realizáciu obnovy domu: **163000,00 € + úroky**
 lebo na realizáciu obnovy si budeme musieť vziať pôžičku

Navýšenie z úrokov: závisí od druhu úveru (s účasťou stavebného sporenia, solidárne ručenie vlastníkov bytov, notárska zápisnica na majetok bytového domu a i.) a od dĺžky doby splácania úveru.

Zástupca PSS predložil alternatívne riešenia pôžičky vychádzajúce zo splácania pôžičky z prostriedkov fondu ROU (FOÚaP). Napríklad pri dobe splatnosti 27 rokov navýšenie bude činiť 160132 €, pri dobe splatnosti 14 rokov to bude 115053 €.

Ku prezentácii obnovy predložili písomné a obrazové materiály (ktoré odovzdali nášmu správcovi). Svoje návrhy vysvetlili výkladom a odpovedaním na otázky účastníkov schôdze. Konštatovalo sa, že fasádu domu bude nevyhnutné v krátkom čase obnoviť, čo predpokladá postaviť pri dome lešenie. Náklady na postavenie lešenia predstavujú cca 4/5 celkových nákladov na obnovu domu, vlastné zateplenie iba cca 1/5 nákladov.

Účastníci schôdze vyjadrili svoje názory v diskuii.

Keďže názory neboli jednotné a vzhľadom na to, že počet zástupcov vlastníkov bytov na členskej schôdzi bol malý (na schválenie stavebných prác sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny a na schválenie pôžičky súhlas 2/3 vlastníkov bytov) požiadal správca (predseda BD-BA3) účastníkov schôdze, aby sa vyjadrili k otázke, či ideme do zateplenia domu, alebo nie. Výsledok hlasovania: 13-2-2
teda za zateplenie hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných (tí, ktorí sa zdržali hlasovania navrhovali najprv začať sporiť a obnovu domu zahájiť neskôr, pokiaľ bude nasporená taká suma, že nebude treba čerpať medziúver, na ktorý sú vyššie úroky).

Efektívne sporenie predpokladá zvýšenie príspevku tvorby fondu ROU (sadzby na m²). Navýšenie sadzby ako aj vlastné zateplenie bude treba schváliť písomným hlasovaním, lebo počet vlastníkov bytov prítomných na schôdzi je spravidla menší, ako nadpovičná väčšina vlastníkov a závažnejšie otázky nie je možné riešiť.

Riešenie problému (na návrh správcu) môže urýchliť "Komisia pre" (ďalej KPZ).

Na schôdzi boli do KPZ zvolení:

p. Bodíková Veronika	17-0-0
Ing. Kopečná Jana	17-0-0
p. Synak Pavol	17-0-0
p. Šimek Roman	17-0-0
p. Šuhaj Igor	17-0-0

Náplňou práce komisie bude vykonať písomné hlasovanie na schválenie akcie, zvýšenia sadzby príspevkov do ROU, zahájanie aktivít pre rozbehnutie zateplenia, výber dodávateľov prác a sledovanie priebehu prác na dome a riešenie najnutnejších opráv v dome pred zahájením a počas stavby.

Bod 6 Schválenie dodávateľov opráv v dome

Následne po schválení/neschválení zateplovania domu KPZ rozhodne o rozsahu najnutnejších opráv v dome, ktoré treba vykonať okamžite a vyberie dodávateľov prác.

Bod 7 Diskusia, rôzne uznesenia

- sťažnosť na zavlhnutie stien v byte číslo 24 v dôsledku vypadanej omietky
- krátka doba svietenia senzorového osvetľovacieho telesa v chodbe nadstavby
- zamýšľaný pripravovaný rozsah vnútorných a vonkajších prác na dome je veľký, je ho treba redukovť a prispôsobiť akcie zateplenia
- energetická certifikácia domu nie je vykonaná. Vo veci zateplenia domu sa vykonal rad prác (plastové okná v bytoch, plastové okná a dvere na schodišti, výmenníková stanica s automatickou reguláciou, termohydraulické vyváženie tepelnej sústavy, regulačné ventily na radiátoroch v bytoch) takže úspory po zateplení obvodových múrov domu a zateplenie suterénu asi nebudú markantné
- odporúča sa výber dodávateľov realizovať elektronickou aukciou.

Schôdza schválila tieto uznesenia:

1. Schôdza zvolila a schválila 5-člennú KPZ zloženú z vlastníkov bytov v zložení p.Bodíková, Ing.Kopečná, p.Synak, p.Šimek, p.Šuhaj, ktorej úlohou bude zvýšenie aktivity a urýchlenie zateplenia a vykonania najnutnejších opráv v dome
2. Schôdza schvaľuje zvýšenie sadzby mesačného príspevku €/ m^2 do ROU, výšku sadzby navrhne KPZ, schváli sa pri písomnom hlasovaní
3. Správca (BD-BA) spracuje podklady, otázky pre písomné hlasovanie, zápisnicu z hlasovania, poskytne ich KPZ a bude s komisiou spolupracovať
4. Schôdza splnomocňuje KPZ na výber dodávateľa zateplenia a vybavenie úveru (dodávateľ STRESTAV zabezpečuje aj vybavenie úveru)
5. Schôdza poveruje KPZ na vykonanie písomného hlasovania formou individuálneho pohovoru s každým vlastníkom bytu
6. Schôdza splnomocňuje zástupcu vlastníkov bytov (p. Bodíkovú) akceptovať úhrady nákladov na najnutnejšie opravy v dome, ich rozsah vyšpecifikuje KPZ. Schôdza za najnutnejšie opravy považuje: opravu fasády na 4-tom poschodí, opravu chodníka pre pradnu aj zadnu bránu do domu, podlahu medzi bránami v dome vrátane schodov, odstánenie lietačiek, oprava dlažby v suteréne, dvere do kočikárne.
7. Výbor členskej samosprávy (VČS) zabezpečí optimálne nastavenie dĺžky svietenia sensorovej lampy na schodišti nadstavby

Všetky body uznesenia 1 až 7 boli schválené jednohlasne

17-0-0

Bod 8 Ukončenie, záver

Na záver sa dohodlo v záujme urýchlenia komunikácie medzi vlastníkami bytov a správcom vymeniť si e-mailové adresy:

Ing. Kopečná	jana.kopecna@teleoff.gov.sk
Ing. Pulmann	e.pulmann@chello.sk
p. Synak	synak@energoprojekt.sk
	synak.p@chello.sk
p. Šimek	simekroman@gmail.com
p. Šuhaj	suhaj@chello.sk
	suhaj@lacon.sk

Správca p. Vaško vasko@bdba3.sk

Správca má aj webovu stránku: **www.bdba3.sk** na tejto stránke sú kontakty na pracovníkov všetkých oddelení BD-BA3.

S poďakovaním za účasť, diskusiu i návrhy správca domu p. Vaško schôdzu ukončil.

Zapísal: p. Pulmann

Overil: p. Kopečná

p. Pažitková

Za výbor Člen.Samospr p. Bodíková

::