

# Z Á P I S N I C A

zo schôdze vlastníkov bytov bytového domu Horná č.1 v Bratislave, konanej  
dňa 21. 6. 2016 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 zúčastnil na schôdzi Ing. Adrián Slíž – poverený správou domu. Schôdzu viedol zástupca vlastníkov bytov Igor Šuhaj.

Počet všetkých bytov v dome: **40**

Počet prítomných vlastníkov bytov v čase začiatku schôdze: **13**

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 **18**. 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.

## Program schôdze:

1. Otvorenie a schválenie programu schôdze
2. Voľba zapisovateľa a overovateľov zápisnice
3. Kontrola úloh z predchádzajúcej schôdze vlastníkov bytov
4. Schválenie nového člena Výboru vlastníkov bytov
5. Vyhodnotenie realizácie vyregulovania vykurovacích nákladov a montáže PRVN – schválenie pomeru rozpočítavania VN
6. Príprava rekonštrukcie výťahu
7. Rôzne
8. Ukončenie

## **K bodu 1**

Schôdzu otvoril zástupca vlastníkov bytov p. Šuhaj, ktorý privítal všetkých zúčastnených a oboznámil ich s programom schôdze. Nakoľko k predloženému programu nemal nikto z prítomných žiadne pozmeňujúce návrhy, pristúpilo sa k hlasovaniu:

Hlasovanie: počet prítomných: 18, za predložený návrh: 18, proti: 0, zdržal sa: 0

Program schôdze bol schválený.

## **K bodu 2**

Za zapisovateľa bol navrhnutý Igor Šuhaj a overovateľov zápisnice Peter Krútil a Ing. Anna Biloveská.

Voľba zapisovateľa: Igor Šuhaj

Hlasovanie: počet prítomných: 18, za predložený návrh: 18, proti: 0, zdržal sa: 0

Voľba overovateľa zápisnice: Peter Krútil

Hlasovanie: počet prítomných: 18, za predložený návrh: 18, proti: 0, zdržal sa: 0

Voľba overovateľa: Ing. Anna Biloveská

Hlasovanie: počet prítomných: 18, za predložený návrh: 18, proti: 0, zdržal sa: 0

Všetky návrhy v tomto bode boli schválené

### **K bodu 3**

Na predchádzajúcej schôdzi vlastníkov bytov, ktorá sa konala 24. 11. 2015 boli prijaté uznesenia 12 – 21/2015. Uznesenia boli vyhodnotenú nasledovne:

Uznesenia 12 - 15/2015 – správca vykonal zmeny v pracovných zmluvách podľa schváleného obsahu. Úlohy vyplývajúce z uznesení boli splnené.

Uznesenie 16/2015 – zo správy o realizácii zateplenia nevyplynuli žiadne úlohy.

Uznesenie 17/2015 – okrem priebežného riešenia havarijných stavov a opráv vyplývajúcich z bežnej údržby domu sú už všetky plánované úlohy splnené.

Uznesenie 18/2015 – úloha bola splnená (bližšie v bode 5).

Uznesenie 19/2015 – úlohy boli splnené (bližšie v bode 5).

Uznesenie 20/2015 – úloha bola splnená.

Uznesenie 21/2015 – úlohy vyplývajúce z uznesenia sú trvalé.

### **K bodu 4**

Členstva vo Výbore vlastníkov bytov (ďalej len „Výbor“) sa z dôvodu odst'ahovania dobrovoľne vzdala Ing. Janka Kopečná. Výbor navrhuje do tejto funkcie Ing. Annu Biloveskú.

### **K bodu 5**

V rámci realizácie vyregulovania vykurovacej sústavy bola podpísaná zmluva o dielo so spoločnosťou Thermo-eco-engineering, s.r.o. Práce prebiehali po častiach od februára do konca mája. Celková fakturovaná cena 4 538,66 € pozostáva z dvoch položiek:

- 3 910,58 € - vypracovanie projektu, realizácia zmien na prípojke a rozvodoch, kontrola a nastavenie ventilov na vykurovacích telesách v bytoch – položka je hradená v plnej výške z fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len "FPÚaO")
- 628,08 € - montážne práce v bytoch, v ktorých došlo v priebehu času k svojvoľným zmenám ventilov alebo termostatických hlavíc – položku Výbor navrhuje zaúčtovať na náklady príslušných vlastníkov bytov (celkom 16 bytov).

Inštaláciu pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN) Caloric 5.5 AMR+WB zabezpečovala firma Enbra Slovakia, s.r.o. Výbor ju vybral nielen kvôli najlepšej cene (19,74 €/kus), ale aj preto, že náš správca už využíva jej softvér, takže nie je nutné ho dokupovať. Celkové náklady na nákup a montáž PRVN sú 2 072,70 € a podľa už schváleného uznesenia z predchádzajúcej schôdze ich v plnej výške hradia vlastníci bytov. Odčítanie údajov z PRVN sa robí raz ročne, bez vstupu do bytov, za poplatok 0,20 €/merač. Keďže pri odčítaní bude zistená aj každá neodborná manipulácia so zariadením, je vhodné, aby si obyvatelia domu vo vlastnom záujme aj sami skontrolovali, či sú merače na ich radiátoroch namontované pevne a či sa nehýbu. V prípade potreby treba kontaktovať dodávateľa. Manuál k používaniu PRVN dostali všetci vlastníci bytov a je umiestnený aj na webovej stránke domu.

Všetky činnosti, ktoré sa za posledné obdobie vykonal v súvislosti so zateplením a vyregulovaním domu (vrátane montáže PRVN) majú slúžiť k jednému spoločnému cieľu - znížiť v dome náklady na teplo. Podmienky sú na to vytvorené a záleží už len na každom vlastníkovi bytu, či sa týmto podmienkam prispôsobí a upraví svoje doterajšie návyky tak, aby šetril aj svoje osobné financie. Hlavné zásady sú: byť neprekurovať, nenechávať cez deň otvorené vetračky a tým vypúšťať teplo von oknom, vetrať nárazovo, nastaviť termohlavice na radiátoroch na úroveň primeranú danej miestnosti. Bližšie na webovej stránke domu.

Vo vyregulovanom dome je nevyhnutné dodržiavať aj správny postup pri výmene radiátorov. Každý montážny úkon musí byť vykonávaný tak, aby minimalizoval možnosť zavzdušnenia sústavy. Základné pravidlá pre výkon týchto prác sú tiež na webovej stránke domu.

Poslednou vecou, ktorú je nutné v tejto súvislosti vyriešiť, je stanovenie pomeru rozpočítavania

nákladov na teplo a termín, od ktorého začneme tento výpočet praktizovať. Výbor navrhuje schváliť pomer v takej výške, ako odporúča vyhláška Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č.358/2009 - 60% základná zložka a 40% spotrebná zložka.

## **K bodu 6**

Na základe získaných informácií od dodávateľov výťahov, správcu a obyvateľov iných domov, kde k výmene výťahu už došlo, dá sa uvažovať o 3 možných variantoch obnovy:

Variant č.1 - modernizácia výťahu. Obsahuje repasáciu starých komponentov na nové, s pridaním moderných prvkov. Predpokladaná cena 24 000 €.

*Výhody:* relatívne nízka cena, krajší vzhľad kabíny a šachtových dverí.

*Nevýhody:* výťah nebude nový, len repasovaný, nie je vylúčené, že po nejakom čase bude potrebné doňho opäť investovať.

Variant č. 2 – rekonštrukcia výťahu s nepriechodnou kabínou. Je to kompletná demontáž starej technológie výťahu a jej nahradenie novou technológiou. Predpokladaná cena 33 000 €.

*Výhody:* úplne nový výťahový systém, motor s menšou hlučnosťou a nižšou spotrebou energie, moderný vzhľad, pokoj s výťahom na mnoho rokov.

*Nevýhody:* vyššia cena, nie je riešený bezbariérový vstup do výťahu.

Variant č. 3 – rekonštrukcia výťahu s priechodnou kabínou. Je to kompletná demontáž starej technológie výťahu a jej nahradenie novou ako vo variante č.3 s tým, že vchod do výťahu je situovaný vo vstupnej hale domu. Návrh predpokladá zrušenie kočíkárne (tak ako to je na Račianskej 161). Predpokladaná cena vrátane stavebných prác je 46 000 €.

*Výhody:* rovnaké ako pri variante č.2 plus dizajnovo pekne riešená vstupná hala s bezbariérovým vstupom do výťahu, riešenie je vhodné pre osoby pohybovo obmedzené, vozičkárov a matky s kočíkmi, možnosť využívania aj pre obyvateľov prízemí, možnosť oddelenia vstupnej časti domu od obytnej zóny a tým zvýšenie bezpečnosti domu voči vstupu nepovolaných osôb, nové schránky a informačná tabuľa, pokoj s výťahom na mnoho rokov.

*Nevýhody:* najvyššia cena, nutnosť odstrániť kočíkárňu, väčší rozsah stavebných prác.

## **K bodu 7**

- Na chodníku vedúcemu od domu ku garážam boli v spolupráci s oddelením životného prostredia MÚ Bratislava-Rača zrekonštruované lavičky (bez nákladov na dom).
- Vzhľadom k enormnému zvýšeniu počtu bicyklov v kočíkárni je nutné zmapovať všetky spoločné priestory v dome a vyčleniť pre ne ďalšie vhodné priestory.
- V pivniciach sa stále nachádzajú vyhodené veci a kusy nábytku. Vlastníci bytov žiadajú majiteľov týchto predmetov, aby ich odtiaľ okamžite odstránili.
- Aj napriek nedostatočnému počtu parkovacích miest okolo domu je nevhodné, aby autá parkovali na príjazdovej ceste k zadnej bráne domu. Tento prístup musí zostať voľný pre prípadný príjazd hasičov, sanitky, havárijnych vozidiel a pod. Navyše zadnú bránu obyvatelia domu využívajú aj na odvoz a dovoz väčších zariadení a nábytku.

### **K prerokovaným bodom programu boli prijaté nasledovné uznesenia:**

#### **Uznesenie 1/2016:**

Vlastníci bytov berú na vedomie ukončenie členstva Ing. Janky Kopečnej vo Výbore vlastníkov bytov a za nového člena Výboru schvaľujú Ing. Annu Biloveskú.

Hlasovanie: počet prítomných: 18, za predložený návrh: 18, proti: 0, zdržal sa: 0

Uznesenie bolo schválené.

#### **Uznesenie 2/2016**

Vlastníci bytov berú na vedomie správu o realizácii vyregulovania VS a montáži pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov prednesenú zástupcom vlastníkov p.Šuhajom. Celkové

náklady 6 611,36 € budú uhradené nasledovne: suma 3 910,58 € bude uhradená z FPÚaO a suma 2 700,78 € bude hradená vlastníkami bytov. Príslušnú dlžnú sumu správca započíta každému vlastníkovi bytu do ročného zúčtovania nákladov za rok 2016.

Hlasovanie: počet prítomných: 19, za predložený návrh: 19, proti: 0, zdržal sa: 0  
Uznesenie bolo schválené.

### **Uznesenie 3/2016**

Vlastníci bytov schvaľujú rozpočítavanie tepla na ÚK v pomere 60% podľa podlahovej plochy bytu (základná zložka) a 40% podľa nameraných dielikov na pomerových rozdeľovačoch vykurovacích nákladov inštalovaných na radiátoroch v bytoch (spotrebná zložka). Tento spôsob výpočtu sa uplatní od 1.6.2016.

Hlasovanie: počet prítomných: 19, za predložený návrh: 19, proti: 0, zdržal sa: 0  
Uznesenie bolo schválené.

### **Uznesenie 4/2016**

Vlastníci bytov berú na vedomie možnosti rekonštrukcie výťahu prednesené zástupcom vlastníkov bytov p. Šuhajom a poverujú Výbor vlastníkov bytov, aby sa v nasledovnom období zaoberal možnosťami rekonštrukcie výťahu podľa variantu č.3 – rekonštrukcia výťahu s bezbariérovým vstupom a s odstránením kočíkárne.

Hlasovanie: počet prítomných: 19, za predložený návrh: 17, proti: 0, zdržal sa: 2  
Uznesenie bolo schválené.

### **Uznesenie 5/2016**

Vlastníci bytov poverujú Výbor vlastníkov bytov, aby v súlade s uznesením 4/2016 vykonal všetky potrebné kroky, vrátane výberu dodávateľa, možností financovania, atď. O zistených skutočnostiach bude zástupca vlastníkov informovať vlastníkov bytov na najbližšej schôdzi.

Hlasovanie: počet prítomných: 19, za predložený návrh: 17, proti: 0, zdržal sa: 2  
Uznesenie bolo schválené.

### **Uznesenie 6/2016**

Vlastníci bytov poverujú Výbor vlastníkov bytov, aby, ak to bude nevyhnutné, rozhodol o výbere dodávateľa projektu stavebných prác súvisiacich s rekonštrukciou výťahu podľa uznesenia 4/2016. Predpokladaná cena projektu je 2000 €. Náklady budú hradené z FPÚaO.

Hlasovanie: počet prítomných: 19, za predložený návrh: 17, proti: 0, zdržal sa: 2  
Uznesenie bolo schválené.

### **Uznesenie 7/2016**

Vlastníci bytov žiadajú tých vlastníkov bytov, ktorí využívajú spoločné priestory domu na svoje súkromné účely, aby si z nich vypratali svoje veci a sprístupnili ich členom Výboru najneskôr do 31.8.2016. Následne sa Výbor poveruje, aby zvážil možnosti, akým spôsobom využívať tieto priestory v prospech všetkých vlastníkov bytov.

Hlasovanie: počet prítomných: 18, za predložený návrh: 18, proti: 0, zdržal sa: 0  
Uznesenie bolo schválené.

### **K bodu 8**

Zástupca vlastníkov bytov poďakoval prítomným za účasť a schôdzu ukončil.

V Bratislave, 21. 6. 2016

Zapísal: Igor Šuhaj, v.r.

Zápisnicu overili: Ing. Anna Biloveská, v.r.

Peter Krútil, v.r.