

Z Á P I S N I C A

zo schôdze vlastníkov bytov bytového domu Horná č.1 v Bratislave, konanej
dňa 21. 11. 2017 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. Vedením schôdze správca poveril zástupcu vlastníkov bytov p. Šuhaja. Za správcu sa zúčastnila Mgr. Ľubica Sklenářová – technik správy budov.

Počet všetkých bytov v dome: **40**

Počet prítomných vlastníkov bytov v čase začiatku schôdze: **16**

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 **17**. 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. Vyhodnotenie rekonštrukcie výťahu a pokračovanie úpravy vestibulu
5. Návrh plánu opráv na rok 2018
6. Rôzne
7. Ukončenie

K bodu 1

Schôdzu otvoril zástupca vlastníkov bytov p. Šuhaj (ďalej len ZVB), ktorý privítal všetkých zúčastnených a následne oboznámil prítomných s programom. K predloženému programu nemal nikto z prítomných žiadne pozmeňujúce návrhy.

Hlasovanie: počet prítomných: 17, za predložený návrh: 17, 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: 17, za predložený návrh: 17, proti: 0, zdržal sa: 0

Voľba overovateľa zápisnice: Peter Krútil

Hlasovanie: počet prítomných: 17, za predložený návrh: 17, proti: 0, zdržal sa: 0

Voľba overovateľa: Ing. Anna Biloveská

Hlasovanie: počet prítomných: 17, za predložený návrh: 17, proti: 0, zdržal sa: 0

Všetky návrhy v tomto bode boli schválené

K bodu 3

Na predchádzajúcej schôdzi vlastníkov bytov, ktorá sa konala 13.12.2016 boli prijaté uznesenia 8 – 12/2016. Uznesenia boli vyhodnotené nasledovne:

Uznesenie 8 /2016 – bez prijatých úloh

Uznesenie 9 /2016 – splnené

Uznesenie 10 /2016 – splnené (bližšie v bode č. 4 programu)

Uznesenie 11 /2016 – regulácia teplej úžitkovej vody - nesplnené; ostatné - splnené.

Uznesenie 12 /2016 – bez prijatých úloh.

K bodu 4

Správu o prípravách, priebehu a ďalších plánovaných krokoch týkajúcich sa rekonštrukcie výťahu a prestavby vestibulu predniesol ZVB:

- Tesne pred uzatvorením zmluvy o dielo dodávateľ (fi. Treva, s.r.o.) upozornil, že kvôli veľkej zakrivenosti šachty a z toho vyplývajúcich vysokých nákladov na vysekávanie muriva, nebude možné dodržať šírku kabínových dverí 75 cm, ale len 70 cm. Tento rozmer je síce tiež dostatočný, ale nevyhovuje niektorým typom kočíkov a invalidných vozíkov. Nakoniec po viacerých rokovaníach sa vďaka ústretovosti dodávateľa podarilo šírku 75 cm zachovať bez navýšenia ceny.
- Pred začatím rekonštrukcie výťahu bolo potrebné urobiť preklad plynového potrubia v kočikárni. Výbor vlastníkov bytov (ďalej len Výbor) oslovil v tejto veci viacerých odborníkov, vrátane revízneho technika a spoločnosti PLYNO-služba, s.r.o., ktorí nám tieto práce doteraz zabezpečovali. Návrhy boli rôzne, rovnako tak aj ponúkané ceny za ich realizáciu. Ukázalo sa však, že aj pri menších zákazkách sa oplatí o cene rokovať, prípadne osloviť viacero firiem. Z prvej ponuky 1826,64 €, sme sa postupne prepracovali na 1 382,34 €, neskôr na 1000 €, až na konečných 744,11€ od fi. Havárijná služba Olivová, s.r.o. V cene bolo navyše už zahrnuté aj vypracovanie revíznej správy. Práca bola vo februári úspešne zrealizovaná.
- Popri prekládke plynu sa v stúpačke zistil ďalší problém - únik vody po zvislom vodovodnom potrubí a poškodenie kanalizačnej rúry. Táto bola už v minulosti reparovaná záplatami. Bolo nutné zatekanie odstrániť a vymeniť cca 7m kanalizačného potrubia od suterénu po prvé poschodie. Opravu vykonala v marci fi. HS Olivová, s.r.o. v cene 474,54 €.
- Zbúranie časti bočnej a čelnej steny kočikárne sa robilo súčasne s vyrezávaním otvoru pre nové výťahové dvere. Prácu realizovala fi. IDT PLUS, s.r.o. Fakturovaná cena 576 €, vrátane odvozu stavebného odpadu. Na vyrezanie otvoru aj na búracie práce v kočikárni boli vypracované statické posudky, ktoré potvrdili, že nejde o zásah do nosných konštrukcií domu.
- Výmena výťahu začala 1. mája 2017 a ukončená bola podpísaním preberacieho protokolu 19. júna 2017. Keďže chyby zistené pri preberacom konaní nebránili bezpečnej prevádzke, výťah bol spustený do užívania. Neskôr dodávateľ všetky zistené závady postupne odstránil. Medzi relatívne najzávažnejšie patrili poškodené šachtové dvere na bývalom prízemí a drobné škrabance vo vnútri kabíny. Ich odstránenie fi. Treva riešila kompletnou výmenou dverí aj celej kabíny výťahu. Tieto komponenty sa museli objednávať zo zahraničia, preto boli odstraňované až koncom leta, kedy bol výťah ešte viackrát krátkodobo odstavený.
- Celkovo bolo ukončenie prác oproti dohodnutému termínu posunuté o takmer 20 dní. Z nich 10 dní Výbor akceptoval kvôli nadmerným vysekávacím prácam v šachte, ďalších 10 dní bolo, v súlade so zmluvou o dielo, predmetom penalizačného poplatku vo výške 328,14 €. Takto sa podarilo cenu výťahu ešte o niečo znížiť a tak konečné náklady na výťah predstavujú sumu 32 485,86 € vrátane DPH. Záruka na dodaný materiál je 5 rokov, na vykonané práce 10 rokov.
- Aby po skončení rekonštrukcie výťahu bola zabezpečená kontinuita v starostlivosti o výťah a tiež zachovaná garantovaná záruka, bola už koncom mája 2017 s dodávateľom podpísaná servisná zmluva s mesačným poplatkom 35,40 €. V cene je zahrnutý aj poplatok za SIM kartu, ktorá v prípade potreby slúži na spojenie kabíny výťahu s havárijnou službou fi. Treva.
- Na rozdiel od starého výťahu je nový síce tichší a úspornejší, na druhej strane je tam množstvo jemnej elektroniky, ktorá je háklivejšia na drsné zaobchádzanie. Je preto potrebné ovládať výťah šetrne a to hlavne pri otváraní a zatváraní šachtových dverí.
- Čo sa týka dokončenia vestibulu, v súčasnosti Výbor hľadá čo najvýhodnejšie varianty úpravy tohto priestoru. Je rozpracovaných niekoľko návrhov, ktoré je potrebné zvážiť po stránke

účelovosti, dizajnu a v neposlednom rade z hľadiska financií. Či sa bude vestibul prerábať po častiach, alebo ako celok sa uvidí neskôr.

K bodu 5

V júli tohto roku sme dostali výpoveď od p. Márii Pažitkovej, ktorá v dome vykonávala upratovacie práce. V súlade s výpovednou lehotou bola jej činnosť ukončená k 31.8.2017. Nového dodávateľa upratovacích služieb riešil Výbor podobne ako v predchádzajúcich prípadoch - výberovým konaním. Oslovených bolo 13 spoločností, z nich 8 prejavilo záujem o zaslanie podkladov a 6 cenovú ponuku aj poslalo. Viacerí uchádzači si boli pozrieť priestory osobne. Cenové ponuky zaslali tieto spoločnosti: MK Clean, Proclean BA, GF cleaning, Albert clean, HTC COM a T. Nováková - živnostník. Cenové ponuky sa pohybovali v rozmedzí od 140 do 195 € mesačne, pričom nie každý mal v cene aj zimnú údržbu. Po viacerých rokovaniach a s prihliadnutím na overené referencie, vyhodnotil Výbor za najlepšieho uchádzača spoločnosť Proclean BA, s.r.o. Vyrokovaná cena 120€/mesiac s príplatkom 360 € za zimnú pohotovosť a prípadným 100 percentným navýšením príplatku v mesiacoch, kedy sa zimná údržba bude skutočne realizovať (keď bude snežiť), je pre náš dom vyhovujúca. Navyše v cene sú už všetky čistiace prostriedky, materiál, aj upratovacie náradie. Celkové ročné náklady sa budú pohybovať v rozmedzí od 1800 € do 2160 €, v závislosti na vykonaní zimnej údržby. Doterajšie ročné náklady na upratovanie a zimnú údržbu boli spolu 1958,64 €.

K bodu 6

V zmysle ustanovení zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca domu povinný vypracúvať ročný plán opráv. Návrh plánu opráv na rok 2018:

1. regulácia teplej úžitkovej vody
2. dokončenie úpravy vestibulu domu
3. ostatné opravy vyplývajúce z bežnej údržby bytového domu

K bodu 7

- Po zateplení domu v roku 2015, hydraulickom vyregulovaní vykurovacej sústavy a montáži pomerových meračov sa dostavili prvé výsledky v úspore energie. V porovnaní s rokom 2014, kedy dom ešte nebol zateplený sa v roku 2016 dosiahla úspora 27 percent. Skutočná úspora by sa však mala prejavíť až v roku 2017, lebo pomerové merače boli namontované v bytoch až v druhom polroku 2016. Vo finančnom vyjadrení sme v roku 2016 oproti roku 2014 ušetrili 6 139 €. To, či sa stav po hydraulickom vyregulovaní zachová čo najdlhšie závisí najmä od obyvateľov domu. Pri každej výmene radiátora, ventilov, alebo termohlavíc je nutné zachovať také nastavenie, aké je určené v projekte vyregulovania, inak dôjde k rozladeniu systému. Všetky komponenty (okrem radiátorov) majú byť od výrobcu „Danfos“. Bližšie informácie sú umiestnené na webovej stránke domu v rubrike „Rôzne“.
- Odpočet stavu vodomerov bude robiť aj v tomto roku p. Veronika Bodíková. Oproti minulosti sa mení termín odpočtu už na začiatok decembra. Informácia o mieste a čase odpočtu bude vyvesená na vchodovej bráne a webovej stránke domu. Okrem odpočtu nameraných jednotiek na vodomeroch, je odpočtár poverený aj vizuálne skontrolovať fyzický stav a funkčnosť vodomerov, preto každý vlastník bytu je zo zákona povinný túto osobu vpustiť do bytu (nestačí zastrčiť lístok s hodnotami do dverí bytu). Výbor navrhuje k tejto téme prijať TP uznesenie.
- Pani Bodíková apelovala na obyvateľov domu, aby zadný vchod do domu nie len zatvárali, ale z bezpečnostných dôvodov aj zamykali kľúčom. Pri občasných kontrolách sa zistilo, že tento vchod býva často odomknutý, čo zvyšuje riziko vstupu nepovolaným osobám.

K prerokovaným bodom programu boli prijaté nasledovné uznesenia:

Uznesenie 1/2017

Vlastníci bytov berú na vedomie správu o rekonštrukcii výťahu prednesenú zástupcom vlastníkov bytov a poverujú Výbor vlastníkov bytov, aby vykonal všetky potrebné kroky

súvisiace s dokončením úpravy vestibulu, vrátane doriešenia celkového vzhľadu priestoru, výberu dodávateľov stavebných prác a potrebného materiálovo technického vybavenia. Výška nákladov na realizáciu týchto úkonov nesmie prekročiť finančný limit, potrebný na zabezpečenie bežného chodu bytového domu.

Hlasovanie: počet prítomných: 17, za predložený návrh: 17, proti: 0, zdržal sa: 0

Uznesenie bolo schválené.

Uznesenie 2/2017

Vlastníci bytov schvaľujú postup a výsledky výberového konania na dodávateľa upratovacích služieb v súlade s prednesenou správou zástupcu vlastníkov bytov. Novým dodávateľom upratovacích služieb pre náš bytový dom je s účinnosťou od 1.10.2017 spoločnosť Proclean BA s.r.o., so sídlom Tranovského 22 v Bratislave. Mesačný poplatok za upratovacie služby je 120 €, náklady za zimnú údržbu sa bude v mesiacoch november až marec platiť podľa skutočného výkonu v rozsahu od 360 € do 720 €.

Hlasovanie: počet prítomných: 17, za predložený návrh: 17, proti: 0, zdržal sa: 0

Uznesenie bolo schválené.

Uznesenie 3/2017

Vlastníci bytov schvaľujú plán opráv domu na rok 2018 v predloženom znení (bod č.6).

Hlasovanie: počet prítomných: 17, za predložený návrh: 17, proti: 0, zdržal sa: 0

Uznesenie 4/2017

Vlastníci bytov sa uzniesli na tomto trvalo platnom uznesení:

Rozúčtovanie nákladov na studenú a teplú vodu sa vykonáva na základe odpočtu nameraných jednotiek na vodomeroch v jednotlivých bytoch a hlavnom vodomere umiestnenom na vstupe domu. Odpočet nameraných jednotiek a súčasne kontrolu funkčnosti vodomeroch v bytoch vykonáva spravidla raz ročne osoba poverená vlastníckmi bytov. Každý vlastník bytu je povinný v stanovenom termíne túto osobu vpustiť do bytu a umožniť jej túto činnosť vykonať.

- V prípade, ak vlastník bytu odmietne poverenú osobu vpustiť do bytu, alebo jej byt v stanovenom termíne nesprístupní bez závažného dôvodu, bude mu odpočet vodomeroch vypočítaný ako rozdiel medzi nameranými jednotkami na hlavnom vodomere v dome a súčtom všetkých nameraných jednotiek na vodomeroch v bytoch, najmenej však vo výške jeho spotreby vody za predchádzajúce odpočtové obdobie. Hodnota studenej a teplej vody sa vypočíta podľa priemerného pomeru týchto položiek z predchádzajúcich troch rokov zistených v príslušnom byte.

- V prípade, ak u vlastníka bytu dôjde k poškodeniu vodomera, je povinný to okamžite oznámiť správcovi domu. Ak sa počet nameraných jednotiek poškodeného vodomera nedá odčítať, vypočíta sa pomocou nameraných jednotiek na druhom vodomere a koeficientu, vypočítaného z priemerného pomeru studenej a teplej vody z predchádzajúcich troch rokov.

Hlasovanie: počet prítomných: 17, za predložený návrh: 17, proti: 0, zdržal sa: 0

K bodu 8

Vzhľadom k tomu, že program schôdze bol vyčerpaný a nikto z prítomných už nemal príspevok do bodu „Rôzne“, ZVB poďakoval vlastníkom bytov za účasť a schôdzu ukončil.

V Bratislave, 21.11.2017

Zapísal: Igor Šuhaj, v.r.

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

Peter Krútil, v.r.