

Z Á P I S N I C A

zo schôdze vlastníkov bytov bytového domu Horná č.1 v Bratislave, konanej
dňa 27. 11. 2018 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.

Počet všetkých bytov v dome: **40**

Počet prítomných vlastníkov bytov v čase začiatku schôdze: **15**

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 vestibulu
5. Voľba poverenej osoby na podpisovanie zmlúv podľa § 14a, ods. 7 zákona č.182/1993 Z.z.
6. Plán opráv na rok 2019
7. Diskusia
8. Ukončenie

K bodu 1

Schôdzu otvoril zástupca vlastníkov bytov p. Šuhaj (ďalej len ZVB), ktorý privítal všetkých zúčastnených. Na úvod informoval o novele zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a programe schôdze:

- Od 1.11.2018 platí novela zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Podľa tejto novely je schôdza uznášaniaschopná už od jej začiatku, zákon však presne stanovuje, ktoré návrhy a s akým počtom hlasov môžu byť na schôdzi schválené.
- Keďže k predloženému programu nemal nikto z prítomných žiadne pozmeňujúce návrhy, ZVB dal o ňom hlasovať:

Hlasovanie: počet prítomných: 15, za predložený návrh: 15, proti: 0, zdržal sa: 0

Program schôdze bol schválený.

K bodu 2

Za zapisovateľa bol navrhnutý Igor Šuhaj a overovateľov zápisnice Ing. Anna Biloveská a Ing. Janka Lukáčová.

Voľba zapisovateľa: Igor Šuhaj

Hlasovanie: počet prítomných: 15, za predložený návrh: 15, proti: 0, zdržal sa: 0

Voľba overovateľa zápisnice: Ing. Anna Biloveská

Hlasovanie: počet prítomných: 15, za predložený návrh: 15, proti: 0, zdržal sa: 0

Voľba overovateľa: Ing. Janka Lukáčová

Hlasovanie: počet prítomných: 15, za predložený návrh: 15, proti: 0, zdržal sa: 0

Všetky návrhy v tomto bode boli schválené

K bodu 3

Na predchádzajúcej schôdzi vlastníkov bytov, ktorá sa konala 21.11.2017 boli prijaté uznesenia 1 – 4 /2017. Uznesenia boli vyhodnotené nasledovne:

Uznesenie 1 /2017 – splnené (bližšie v bode č. 4 programu)

Uznesenie 2 /2017 – z uznesenia nevyplýnuli žiadne úlohy

Uznesenie 3 /2017 – okrem vyregulovania TÚV, ostatné body splnené

Uznesenie 4 /2017 – trvalo platné uznesenie, bez stanovenia konkrétnych úloh

K bodu 4

Správu o realizácii rekonštrukcie vestibulu predniesol ZVB:

- Práce na príprave rekonštrukcie vestibulu začali už koncom minulého roka. Pred vypracovaním podkladov pre výberové konanie bolo potrebné dohodnúť sa na konečnom dizajne vestibulu. Po prerokovaní viacerých návrhov sa Výbor nakoniec zjednotil na konečnom riešení, ku ktorému bola vypracovaná vizualizácia s technickým popisom.
- Výberové konanie sa robilo rovnakým spôsobom ako pri zatepľovaní, výmene výťahu a ostatných projektoch. V januári bolo oslovených mailom 22 spoločností, z ktorých si podklady vyžiadali len dve firmy: HSE services s.r.o. a stavebná spoločnosť Németh Márton. Cenovú ponuku zaslal len p.Németh v sume 9 504,-EUR. Táto cena však presahovala naše možnosti, nakoľko v nej ešte nebolo zahrnuté interiérové vybavenie vestibulu (schránky, zábradlie, atď.).
- Druhé kolo výberového konania sa uskutočnilo v marci 2018 s tým, že špecifikácia zákazky bola oproti januáru prepracovaná do omnoho jednoduchšej formy. Viaceré činnosti sa Výbor rozhodol kvôli šetreniu vypustiť a riešiť ich vo vlastnej réžii. Ani po tejto zmene sa však záujem o zákazku nezvýšil. Bolo oslovených ďalších 19 firiem, vrátane živnostníkov. Záujem o zákazku prejavili opäť len dva subjekty (živnostníci): p. Roman Košecký z Plaveckého Štvrtka, ktorý sa ale neskôr odmičal a p. Milan Držík z Rače. Jeho cenová ponuka 1 431,70 € bola podľa odborníkov nereálna, čo postupom času asi zistil aj on, nakoľko v ďalšom čase sa už neozval.
- V treťom kole bolo individuálne oslovených ďalších 5 subjektov. Niektoré sa rovno vyjadrili, že je to pre nich malá zákazka, iné si nechali poslať špecifikáciu a viac sa už neozvali.
- Vo štvrtom kole, kedy sme už boli dosť skeptickí, sme oslovili cez internetový portál Bazos.sk len živnostníkov. Záujem prejavil p. Romeo Jonáš zo Záhorskej Bystrice. Tento raz sme mali šťastie, prístup tohto záujemcu bol od začiatku seriózny a cenovú ponuku 4 550 € Výbor schválil. Neskôr, v priebehu prác sa ešte cena zvýšila o 200 €, nakoľko sa zistilo, že niektoré práce neboli v zmluve o dielo zahrnuté. Realizácia diela bola vykonaná v auguste 2018, stavebné práce boli urobené podľa dohody a v požadovanej kvalite.
- Okrem stavebných prác zabezpečoval v priebehu roka Výbor do vestibulu aj nákup nových komponentov. Vyberané boli tak, aby vyhovovali nielen cenovo, kvalitou materiálu, ale aj farebne. Pri každom tovare sa vyberalo z niekoľkých ponúk:
 - Cenové ponuky na dodávku schránok zaslali: Brakl s.r.o., Kľučka, s.r.o. a Roman Bartek z Trnavy. Cenový rozsah od 18,60 po 36,60 € /ks. Zvítazila ponuka fi. Kľučka, s.r.o., ktorá vyhotovila špeciálne upravené schránky, v nami zvolenej farbe v cene 21,10 €/ks. V rovnakom farebnom prevedení boli od tohto dodávateľa zakúpené aj 2 koše na reklamné letáky v cene 48 €/ks a vitrína za 120 €. Montáž schránok, vitríny aj košov zabezpečoval Výbor vo vlastnej réžii.
 - Ohľadom čistiacej rohože boli oslovené firmy: Diamant AK, ELSOLE Slovakia, MBM mat a Tommar Slovakia. Vo výberovom konaní zvítazila firma MBM mat, s.r.o. s cenou 448,32 €. Montáž zabezpečoval dodávateľ stavebných prác.
 - Dlažba do vestibulu bola vyberaná tak, aby farebne korešpondovala s už položenou dlažbou na prízemí domu. Voľba padla na mrazuvzdornú, čiastočne protišmykovú dlažbu RAKO Unistone od českého výrobcu. Celkové náklady na dlažbu aj schody: 892,34 €.
 - Na dodávku zábradlia boli oslovené spoločnosti: JAP, JM Nerez, Stavroplus, Zapro, Alzábradlí a Bridge. Cenové ponuky od 631,20 € do 1176 €. Po preverení referencií, s prihliadnutím na dizajn a cenu zvítazila firma Bridge, ktorá dodala a namontovala zábradlie z eloxovaného hliníka za celkovú cenu 631,20 €.

- Výdaje v hotovosti na elektroinštalačný a stavebný materiál, sensorové svietidlá, atď. boli v cene 267,84 €.

- Celkové náklady na rekonštrukciu vestibulu predstavujú sumu 8 070,80 €.
- V celkovej cene nie sú zahrnuté činnosti, ktoré v rámci šetrenia Výbor robil vo vlastnej réžii: príprava projektu a technickej špecifikácie, príprava elektroinštalácie, vyriešenie a zadeklovanie káblov, demontáž a dočasný presun starých schránok, montáž nových schránok, košov, vitrín a mnoho ďalších menších, či väčších aj operatívnych úkonov.

V tejto súvislosti je potrebné poďakovať všetkým obyvateľom domu, ktorí sa akýmkoľvek spôsobom pričínili o úspešné dokončenie diela, najmä členom Výboru (mimoriadna vďaka za pomoc a spoluprácu patrí p. Romanovi Šimekovi).

- Sme radi, že ohlasy zo strany obyvateľov domu sú pozitívne. Dom je opäť o niečo krajší a ceny bytov v dome zas o niečo vzrástli. Je na nás všetkých ako dlho tento stav zachováme.

K bodu 5

Vzhľadom k tomu, že na schôdzi sa nezúčastnila nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov, bol tento bod prerokovaný bez zvolenia poverenej osoby na podpisovanie zmlúv. Vlastníci k bodu prijali stanovisko – vid' časť „Uznesenia“.

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 2019:

1. regulácia teplej úžitkovej vody
2. ostatné opravy vyplývajúce z bežnej údržby bytového domu

K bodu 7

V diskusii boli prerokované rôzne témy, týkajúce sa života v dome:

- V bytoch sa premnožili mravce, bude potrebné prijať kroky na ich odstránenie. Vlastníci bytov prijali k tomuto bodu uznesenie.
- ZVB informoval o úspore energie za ÚK. Oproti roku 2014, kedy bol ešte dom nezateplený, bez hydraulického vyregulovania a pomerových meračov, bola spotreba energie v roku 2017 o 38% nižšia. Vo finančnom vyjadrení je to menej o 9 324 €.
- V priebehu minulého týždňa zaviedol Slovak Telecom do domu optické káble. V krátkom čase oslovia obchodníci obyvateľov s ponukou súvisiacich služieb (TV, internet, telefón).
- Je potrebné v dome dodržiavať poriadok, neukladať žiadne predmety do spoločných priestorov domu, okolo domu ani pri kontajneroch. OLO neodvezie žiadne predmety, ktoré nepatria medzi komunálny odpad, tie je potrebné odvieť do zberného dvoru. ZVB navrhol monitorovať aspoň priestor v suteréne kamerovým systémom. I keď momentálne nebol tento návrh prijatý, do budúcnosti ho vlastníci bytov nevyklúčujú.
- Starostlivosť o zeleň a stromy okolo domu je zo strany kompetentných orgánov (MČ Rača, Magistrát, atď.) nedostatočná. Ak nedôjde na jar k zlepšeniu situácie (v programoch novozvolených poslancov boli sľuby týkajúce sa aj tejto problematiky) a budeme chcieť aj naďalej bývať v peknom prostredí, bude potrebné sa o to postarať svojpomocne formou brigády. Vlastníci bytov k zorganizovaniu brigády okolo domu nemajú žiadne námietky.
- ZVB informoval, že v roku 2018 došlo v dome len k trom haváriám: porucha na odvzdušňovacích ventiloch v OST, prasknuté vodovodné potrubie v suteréne, porucha na schodištnom časovači. Celkové náklady na opravy boli 472,28 €.

- Odpisy a kontrolu vodomeroz bude aj v tomto roku vykonávať p. Veronika Bodíková v dňoch 6. a 7. 12. 2018. Umožniť jej vstup do bytu je zo zákona povinný každý vlastník bytu.
- Vzhľadom k šetreniu financií za ÚK po zateplení domu, vlastníci navrhujú aspoň mierne zvýšenie poplatkov do fondu opráv. Tento bod bude zaradený do programu najbližšej schôdze.
- V súvislosti s realizáciou prestavby vestibulu bola práca ZVB a Výboru hodnotená veľmi kladne. Zo strany vlastníkov bytov bolo prednesených niekoľko návrhov na finančnú odmenu. Táto sa však nemohla schváliť pre nedostatočnú účasť na schôdzi. Spôsob a výška odmeny bude preto prerokovaná na ďalšej schôdzi vlastníkov.

K prerokovaným bodom programu boli prijaté nasledovné uznesenia:

Uznesenie 1/2018

Vlastníci bytov zobrali na vedomie správu o vyhodnotení realizácie rekonštrukcie vestibulu bytového domu prednesenú zástupcom vlastníkov bytov p. Šuhajom.

Hlasovanie: počet prítomných: 14, za predložený návrh: 14, proti: 0, zdržal sa: 0

Uznesenie bolo schválené.

Uznesenie 2/2018

Vlastníci bytov sa dohodli, že osoba, ktorá bude, v súlade s § 14a, ods 7 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov oprávnená podpísať zmluvu o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi bude schválená až potom, ako budú tieto dokumenty prerokované a schválené na schôdzi vlastníkov bytov.

Hlasovanie: počet prítomných: 14, za predložený návrh: 14, proti: 0, zdržal sa: 0

Uznesenie bolo schválené.

Uznesenie 3/2018

Vlastníci bytov schvaľujú plán opráv domu na rok 2019 v predloženom znení.

Hlasovanie: počet prítomných: 14, za predložený návrh: 14, proti: 0, zdržal sa: 0

Uznesenie bolo schválené.

Uznesenie 4/2018

Vzhľadom k enormnému výskytu mravcov v bytoch, vlastníci bytov poverujú Výbor vlastníkov bytov, aby v rámci svojej kompetencie, v spolupráci so správcom domu zabezpečili dezinfekciu v celom bytovom dome. Obyvatelia bytov sú vo vlastnom záujme povinní v tejto veci spolupracovať.

Hlasovanie: počet prítomných: 14, za predložený návrh: 14, proti: 0, zdržal sa: 0

Uznesenie bolo schválené.

K bodu 8

ZVB s poľutovaním konštatoval, že napriek tomu, že nutnosť účasti na schôdzi bola v pozvánke zvlášť zvýraznená, počet zúčastnených vlastníkov bol na tejto schôdzi nižší ako v predchádzajúcom období. Nezáúčastnili sa ani niektorí vlastníci, ktorí na schôdzi v minulosti bežne chodili. Nezáujem o spoločné veci nie je dobrou vizitkou tohto domu. V budúcnosti nám takéto správanie môže starostlivosť o dom značne komplikovať. Keďže ďalej už nemal nikto z prítomných ďalšie návrhy, ZVB všetkým poďakoval za účasť a schôzdu ukončil.

V Bratislave, 27.11.2018

Zapísal: Igor Šuhaj, v.r.

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

Ing. Janka Lukáčová, v.r.