

Z Á P I S N I C A

zo schôdze vlastníkov bytov bytového domu Horná č.1 v Bratislave, konanej
dňa 12. 12. 2019 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. Schôdzu viedla zástupkyňa správcu Mgr. Ľubica Šklenář. Správu v bodoch 3, 4 a 7 programu predniesol zástupca vlastníkov bytov Igor Šuhaj.

Počet všetkých bytov v dome: **40**

Počet prítomných vlastníkov bytov v čase začiatku schôdze: **14**

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 činnosti, údržbe a opravách v roku 2019, stav FPÚaO
5. Návrh zmluvy o výkone správy
6. Voľba poverenej osoby na podpisovanie zmlúv podľa § 14a, ods. 7 zákona č.182/1993 Z.z. a overovateľov písomného hlasovania
7. Zvýšenie preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv
8. Plán opráv na rok 2020
9. Diskusia
10. Ukončenie

K bodu 1

Schôdzu otvorila zástupkyňa správcu Mgr. Sklenář, ktorá privítala všetkých zúčastnených a informovala o programe schôdze:

- Keďže k predloženému programu nemal nikto z prítomných žiadne pozmeňujúce návrhy, zástupkyňa správcu dala o ňom hlasovať:

Hlasovanie: počet prítomných: 14, za predložený návrh: 14, 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 Peter Krútil.

Voľba zapisovateľa: Igor Šuhaj

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

Voľba overovateľa zápisnice: Ing. Anna Biloveská

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

Voľba overovateľa zápisnice: Peter Krútil

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

Všetky návrhy v tomto bode boli schválené

K bodu 3

Na predchádzajúcej schôdzi vlastníkov bytov, ktorá sa konala 27.11.2018 boli prijaté uznesenia 1 – 4 /2018. Uznesenia boli vyhodnotené nasledovne:

Uznesenia 1 a 2/ 2018 – z uznesení nevyplývali žiadne úlohy

Uznesenia 3 a 4 /2018 – splnené (bližšie informácie v bode č. 4 programu)

K bodu 4

- V januári 2019 bola v dome a bytoch vykonaná celoplošná dezinfekcia mravcov firmou ATAK - Dušan Kollár. Keďže v niektorých bytoch výskyt pretrvával aj po mesiaci, postrek sa tam opakoval. Celkovo bola dezinfekcia urobená v prvom kole (23.1.2019) v 38 bytoch a v druhom kole (13.3.2019) v 14 bytoch. Fakturovaná suma: 1 040,-€
- Vo februári vykonala spoločnosť HSE Slovakia, s.r.o. ročnú kontrolu hasiacej techniky, vrátane tlakovej skúšky. Okrem chýbajúceho skla na hydrante v pivnici, neboli zistené žiadne ďalšie chyby. Táto bola následne odstránená. Fakturovaná suma: 71,04 €.
- V marci sa zistilo, že na streche domu je prasknutá plechová strieška na jednom zo súborov komínov. Pri veternom počasí plech rezonoval a vydával nepríjemné zvuky. Závada bola odstránená v rámci trvajúcej záruky bezplatne firmou Izorest, ktorá v subdodávke rekonštruovala strechu v roku 2015.
- Kvôli častým problémom s hlavnými vchodovými dverami boli v apríli vymenené všetky opotrebované pánty. Opravu realizovala fi. Kalypso. Fakturovaná suma: 270,96 €.
- V máji sa realizoval už tri roky odkladaný projekt vyregulovania teplej vody. V rámci cenového prieskumu boli oslovené štyri spoločnosti: Prat therm, spol. s r.o., Techem spol. s r.o., Termo-eco-engineering, s.r.o. a Termocom spol. s r.o. Cenou aj prístupom bola najpriateľnejšia ponuka od fi. Termocom. Práce sa vykonávali len v suteréne, bez vstupov do bytov. Fakturovaná suma: 1 441,20 €.
- Začiatkom júna vykonala zmluvná spoločnosť Energoplyn spol. s r.o. pravidelnú revíziu prehliadku OST. V rámci údržby bola vykonaná prehliadka expanzomatu a doskových výmenníkov, vymenené boli niektoré poškodené ventily a po 5 rokoch urobené chemické čistenie výmenníka TUV. Fakturovaná suma: 713,39 €.
- V júni vykonala v bytoch fi. Zenservis spol. s r.o. výmenu vodomero. Celkovo bolo vymenených 28 meračov SV a 4 merače TV. Fakturovaná suma: 549,60 €.
- V septembri bola v dome urobená pravidelná, trojročná revízia plynu. Revíziu vykonal revízny technik p.Michal Herényi. Vážne poruchy v bytoch ani v dome neboli zistené, vlastníci bytov podpísali protokol a boli osobne informovaní o svojich nedostatkoch, prípadne im bola doporučená výmena spotrebičov. Vlastníci bytov sú povinní vo vlastnom záujme poruchy odstrániť – zoznam sa nachádza na webovej stránke domu. Fakturovaná suma: 480,-€.

Zástupca vlastníkov bytov poďakoval všetkým obyvateľom domu, ktorí sa v sobotu 23.3.2019 zúčastnili na brigáde okolo domu. Na prácach sa podieľalo 15 osôb, z 11 rodín. Okrem zhrabávania lístia a bežných jarných prác sa priestor okolo domu vyčistil od plastov a smetí, orezali sa suché konáre na stromoch, ostrihal sa živý plot, obnovil sa jarček na odtekanie vody z cesty pod domom, atď. Odvoz vriec s bioodpadom zabezpečilo oddelenie životného prostredia MÚ Rača. Celkové náklady na náradie a spotrebný materiál činil 82,39 €.

Stav vo fonde prevádzky, údržby a opráv bol k 31.10.2019 v sume 7 363,02 €.

K bodu 5

Zástupkyňa správcu Mgr. Sklenář informovala, že novú zmluvu o výkone správy je potrebné uzatvoriť kvôli viacerým zmenám v zákone č.182/1993 Z.z. o vlastníkoch bytov a nebytových priestorov. Súčasne platná zmluva je už v mnohých bodoch neaktuálna. Keďže väčšina vlastníkov sa nemala možnosť s návrhom novej zmluvy oboznámiť a kvôli nízkemu počtu vlastníkov na schôdzi aj tak nebolo možné o návrhu hlasovať, dohodli sa vlastníci na tomto postupe:

- po obdržaní povolenia od správcu, umiestni zástupca vlastníkov bytov p.Šuhaj návrh zmluvy o výkone správy na webovú stránku domu www.horna1.estranky.sk, na ktorej si ju budú môcť

vlastníci bytov preštudovať a poslať svoje pripomienky Výboru vlastníkov bytov (ďalej len Výbor). Ideálne je poslať pripomienky mailom na adresu: vyborhorna1@gmail.com,

- Výbor vlastníkov bytov na svojom zasadnutí prerokuje prijaté pripomienky, zjednotí ich a prerokuje so správcom BDBA III,
- o výsledku rokovania so správcom a dohodnutých zmenách bude Výbor informovať vlastníkov bytov na neformálnom stretnutí v dome,
- následne, po zvážení situácie, Výbor požiada správcu, aby k schváleniu novej zmluvy buď zvolal schôdzu vlastníkov bytov, alebo vyhlásil písomné hlasovanie.

K bodu 6

Keďže sa na schôdzi nezúčastnila nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov, osobu poverenú na podpisovanie zmlúv podľa § 14a, ods 7 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nebolo možné schváliť. O tejto osobe sa bude preto hlasovať pri schvaľovaní novej dohody o výkone správy. Schválenie overovateľov písomného hlasovania – vid' Uznesenie 3/2019.

K bodu 7

Na úvod zástupca vlastníkov bytov p. Šuhaj informoval, že iniciátorom tohto bodu nie je Výbor, ale bod bol zaradený do programu na základe návrhu niektorých vlastníkov bytov na schôdzi v novembri 2018. O zvýšení poplatku však nebolo možné hlasovať, nakoľko na schôdzi nebola prítomná nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov. Bod sa prenesie na rokovanie do ďalšej schôdze vlastníkov.

K bodu 8

Plán domu predkladá správca každoročne do 30.novembra. Na rok 2020 je v pláne opráv len jeden bod: „Opravy vyplývajúce z bežnej údržby bytového domu“.

K bodu 9

V rámci diskusie informoval zástupca vlastníkov o spotrebe energie za teplo na kúrenie v roku 2018. Aj napriek tomu, že dom bol už aj v roku 2017 zateplený a vyregulovaný, podarilo sa medziročne znížiť spotrebu ešte o 4%. Pri porovnaní rokov 2014 a 2018 je celková úspora 42%, čo vo finančnom vyjadrení predstavuje 11 077 €. Na 2-izbový byt tak vychádza úspora v priemere 241 € a na 3-izbový byt 328 €.

K bodu 10

Zástupkyňa správcu Mgr. Sklenář poďakovala prítomným za účasť na schôdzi, poprialala všetkým príjemné prežitie vianočných sviatkov a schôdzu ukončila.

K prerokovaným bodom programu boli prijaté nasledovné uznesenia:

Uznesenie 1/2019

Vlastníci bytov zobrali na vedomie správu o činnosti, údržbe a opravách v roku 2019 a stave FPÚaO prednesenú zástupcom vlastníkov bytov p.Šuhajom.

Hlasovanie:

prítomní: 14 za predložený návrh: 14 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo schválené.

Uznesenie 2/2019

Vlastníci bytov poverujú Výbor vlastníkov bytov k spracovaniu a vyhodnoteniu pripomienok k návrhu zmluvy o výkone správy a poverujú zástupcu vlastníkov Igora Šuhaja, aby prerokoval tieto pripomienky so správcom domu BDBA III.

Hlasovanie:

prítomní: 14 za predložený návrh: 14 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo schválené

Uznesenie 3/2019

Pre prípad konania písomného hlasovania schválili vlastníci bytov overovateľov podpisov v zložení: Ing. Anna Biloveská, Peter Krútil, Roman Šimek, Igor Šuhaj.

Hlasovanie:

prítomní: 14 za predložený návrh: 14 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo schválené

Uznesenie 4/2019

Vlastníci bytov schvaľujú plán opráv domu na rok 2020 v predloženom znení..

Hlasovanie:

prítomní: 14 za predložený návrh: 14 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo schválené

V Bratislave, 12. 12. 2019

Zapísal: Igor Šuhaj, v.r.

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

Peter Krútil, v.r.