

Z Á P I S N I C A

zo schôdze vlastníkov bytov bytového domu Horná č.1 v Bratislave, konanej
dňa 1. 12. 2022 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 viedol zástupca správcu p. Štefan Semančo. Správu v bodoch 3, 4 a 7 programu predniesol zástupca vlastníkov bytov Igor Šuhaj. Schôdze sa zúčastnil aj predseda BDBAIII p. Štefan Vaško.

Počet všetkých bytov v dome: **40**

Počet prítomných vlastníkov bytov v čase začiatku schôdze: **16** (pri ukončení schôdze 17)

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 od poslednej schôdze vlastníkov, stav FPÚaO
5. Plán opráv na rok 2023
6. Diskusia
7. Ukončenie

K bodu 1

Schôdzu otvoril zástupca správcu p, Semančo, ktorý privítal všetkých zúčastnených a informoval o programe schôdze:

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

Hlasovanie: počet prítomných: 16, za predložený návrh: 16, 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: 16, za predložený návrh: 16, proti: 0, zdržal sa: 0

Voľba overovateľa zápisnice: Ing. Anna Biloveská

Hlasovanie: počet prítomných: 16, za predložený návrh: 16, proti: 0, zdržal sa: 0

Voľba overovateľa zápisnice: Peter Krútil

Hlasovanie: počet prítomných: 16, za predložený návrh: 16, proti: 0, zdržal sa: 0

Všetky návrhy v tomto bode boli schválené

K bodu 3

Na predchádzajúcej schôdzi vlastníkov bytov, ktorá sa konala 12.12.2019 boli prijaté uznesenia 1 – 4 /2019. Uznesenia boli vyhodnotené nasledovne:

Uznesenie 1/ 2019 – z uznesenia nevyplývali žiadne úlohy

Uznesenie 2 /2019 – uznesenie trvá – vlastníci boli opätovne vyzvaní, aby k návrhu zmluvy o správe domu vypracovanom správcom BDBAIII zaslali svoje pripomienky. Návrh zmluvy je aj naďalej umiestnený na webovej stránke domu "www.horna1.estranky.sk".

Uznesenie 3/ 2019 – z uznesenia nevyplývali žiadne úlohy

Uznesenie 4/ 2019 – všetky úlohy vyplývajúce z uznesenia boli schválené

K bodu 4

Rok 2020:

- Koncom februára 2020 prasklo tesnenie na potrubí pri čerpadle teplej vody vo výmeničke. Závada bola odstránená fi. Energoplyn - cena opravy 193,82 €.
- V júli 2020 sa dvakrát opakoval incident, keď si niekto pomýlil WC so suterénom domu a opakovane tam v priebehu niekoľkých dní vykonal veľkú potrebu. Keďže v tej dobe neboli ešte v dome inštalované kamery, páchatel' sa nedal identifikovať. Výbor listom vyzval obyvateľov domu, aby boli ostražití a zamykali za sebou zadnú bránu. V rámci realizácie okamžitých technických opatrení bolo v suteréne prerobené osvetlenie so senzorom pohybu. Výbor sa začal vážne zaoberať inštaláciou bezpečnostných kamier.
- V júli 2020 bola vo výmeničke domu realizovaná výmena nefunkčného expanzomatu a prehrdzavených častí potrubia. Práce vykonala fi. Energoplyn - cena 1698,62 €.
- K 31.12.2020 bol stav vo fonde prevádzky, údržby a opráv v sume 11 156,87 €.

Rok 2021:

- V januári 2021 sa pokazilo vo výmeničke cirkulačné čerpadlo TÚV, čo spôsobilo výpadok teplej vody asi na tri dni. Pokazené čerpadlo vymenili pracovníci fi. Energoplyn - cena 408,- €.
- Taktiež v januári 2021 bola vykonaná oprava prasknutého potrubia TÚV na dvoch miestach, v priestore pred vstupom do zasadačky. Niekoľko dní potom začala voda kvapkať z ďalšieho spoja toho istého potrubia. Havárie odstraňoval zmluvný servis Olivová - cena spolu 355,31 € (229,61 € + 125,70 €).
- V apríly 2021, bol zistený pokles vodovodnej stúpačky v 2-izbových bytoch na JZ strane domu. Zistilo sa, že pokles okrem iného čiastočne súvisí s predchádzajúcimi haváriami, kedy boli v niektorých bytoch odstránené úchyty potrubia a pevné oceľové rúry boli vymenené za dnes používané hliniko-plastové. Bolo potrebné heverom zdvihnúť celú stúpačku a jej klesanie zabezpečiť železnou konzolou v suteréne domu. Odstránenie poruchy a následnú revíziu dotknutých bytov urobili pracovníci fi. Olivová - cena 456,95 €.
- Vzhľadom k tomu, že koncom roka 2020 a tiež v apríly 2021 sa po dlhšej dobe opäť vyskytli v suteréne incidenty: vyhodené kusy nábytku, špina nad rámec bežnej prevádzky, vytrhnutá doska na pivničnej kobke, Výbor sa rozhodol konať a v spolupráci so správcom domu vyhlásil písomné hlasovanie na nákup a inštaláciu kamerového systému.
- Písomné hlasovanie prebiehalo v dňoch 22.,23 a 24.6.2021. Výsledkom bolo jednoznačné schválenie inštalácie kamier a členovia Výboru boli poverení v tejto veci urobiť príslušné kroky, vrátane výberu dodávateľa.
- V rámci výberového konania na zabezpečenie kamerového systému bolo oslovených 10 spoločností, z ktorých 7 zaslalo ponuku v 13 cenových variantoch. Boli to spoločnosti: Simax, Allset Alarm System, Algate, K4FIN, Universum, Elton družstvo, YELL zabezpečovacie systémy. Ponuky boli posudzované členmi Výboru v spolupráci s odborným poradcom, našim susedom Petrom Mydliarom, ktorý má k tejto problematike profesne blízko. Po zvážení všetkých ponúk Výbor vyhlásil za víťaza výberového konania spoločnosť YELL zabezpečovacie systémy, s.r.o. Ponuka s cenou 2136,24 € obsahovala 3 kvalitné kamery s rozlíšením 8 Mpx, záznamníkom na 8 vstupov, 4 TB pamäťovým diskom, záložným zdrojom, bezpečnostnou skrinkou a 22" monitorom. V cene bola tiež montáž, oživenie systému a rámcové vypracovanie smernice GDPR. Systém bol v dome spustený 23.11.2021.

- V auguste 2021 bol na fasáde zistený výskyt sršňov, ktoré sa nasťahovali do búdok pre dažďovníky, umiestnené nad 6. poschodím. Bol urobený postrek, ktorý realizoval náš domový deratizér p. Kollár. Odstránenie sršňov bolo zatiaľ úspešné, ich výskyt však treba, najmä na jar a v lete, sledovať najmä na spoločných balkónoch v dome, kde nedochádza k veľkému pohybu, čo sršňom vyhovuje na zahniezdenie. Cena za postrek sršňov 150,- €.
- Stav vo fonde prevádzky, údržby a opráv bol k 31.12.2021 v sume 10 948,05 €.

Rok 2022:

- V apríli 2022 bola urobená oprava samozatvárača prednej brány, s ktorým boli priebežne dlhodobé problémy. Bol zmenený spôsob jeho uchytenia, ktorý sa zatiaľ osvedčil. Opravu vykonal pracovník fi. Kalypso - cena 72,-€.
- V máji 2022 bola havárijnou službou Olivová riešené prasknuté potrubie na stupačke v 2. Izbovom byte č.10 na 2. Poschodí - cena opravy 208,99 €.
- V mesiacoch júl a august 2022 boli zistené problémy s výťahom (trasenie kabíny, zablokovanie otvárania šachtových dverí, atď.). Po odbornej prehliadke servisnou firmou Treva sa zistilo, že chvenie kabíny súvisí s už čiastočne opotrebovanými spojmi na vodiacej lište. Tá sa v šachte nemenila desiatky rokov. Nakoniec sa závalu podarilo eliminovať výmenou tvrdých vodiacich čelustí za mäkkšie, ktoré povrch vodiacich líšt nekopírujú tak tesne. Čo sa týka problémov so zablokovaním šachtových dverí, tie vznikajú najmä necitlivým otváraním zo strany užívateľov výťahu, keď sa ich obyvatelia domu snažia otvoriť skôr, ako sa úplne otvoria vnútorné, kabínové dvere. Cena za výmenu vodiacich čelustí bola 444,- €
- Na návrh vlastníka bytu Michala Feika bol v septembri 2022 revitalizovaný trávnik na bočnej strane domu. Odstránenie a odvoz kusov betónu zabezpečil p. Feik pracovníkmi Bratislavského samosprávneho kraja, novú zeminu dodal MÚ Rača. Zeminu sme svojpomocne rozhrabali, upravili a koncom septembra vysiali trávu. Vďaka patrí všetkým obyvateľom domu, ktorí sa na tejto brigáde zúčastnili.
- Michal Feik tiež navrhol, aby sa na garážach pri dome v budúcnosti realizovali tzv. zelené strechy. BSK momentálne podporuje takéto „zelené projekty“, ktoré pri neustálych klimatických zmenách prispievajú k ochladzovaniu ovzdušia. Výbor s iniciatívou súhlasí, bude však potrebné niektoré veci ešte organizačne domyslieť a realizáciu prekonzultovať s aktuálnymi užívateľmi garáží.
- V rámci šetrenia vody a súčasne zjednodušenia zavlažovania kvetov, kríkov a okolia domu, vznikol spoločný návrh na odchyt dažďovej vody zo zvodovej rúry do suda. Pitná voda sa tak na polievanie ušetrí a pre rastliny sa získa vhodnejšia, dažďová voda. Po dohode Výbor projekt schválil a už v tomto roku kúpil potrebný materiál a 500 l sud – cena 324,40 €.
- V novembri bola realizovaná trojročná revízia rozvodu plynu a plynových zariadení. Či budeme odstraňovať zistené nedostatky v bytoch individuálne alebo spoločne, budeme riešiť po vyhotovení revíznej správy.
- Stav vo fonde prevádzky, údržby a opráv bol k 31.10.2022 v sume 13 493,10 €.

K bodu 5

Správca predložil plán opráv na rok 2023. Vzhľadom k obmedzeným finančným možnostiam budú aj v r. 2023 vykonávané len opravy a revízie vyplývajúce z bežnej údržby domu.

K bodu 6

- Správca navrhuje zmeny poistenia domu s platnosťou od 1.1.2023 v dvoch variantoch:

a/ poisťné krytie bude rozšírené o nové riziká, pričom poisťná suma bytového domu bude nezmenená (2 881 528 €). Nové ročné poisťné by bolo 391 €, čo v priemere predstavuje zvýšenie o cca 0,1 € na byt za mesiac, alebo

b/ poisťné krytie bude rozšírené o nové riziká a súčasne bude aj zvýšená poisťná hodnota domu na 5 600 000 €. Nové ročné poisťné bude 687 €, čo v priemere predstavuje zvýšenie o cca 0,60 € na byt za mesiac. Poisťné na byt sa vypočítava podľa úžitkovej plochy bytu.

- Kontrolu a odpočet stavu vodomerov bude aj v tomto roku vykonávať pani Veronika Bodíková. Za túto činnosť jej prislúcha odmena schválená vlastníkami bytov v roku 2015.
- Zástupca vlastníkov navrhol, aby schôdza schválila pravidlá spôsobu uverejňovania zápisníc zo schôdzí vlastníkov a písomného hlasovania. Z organizačných dôvodov by sa zápisnice už nedoručovali v papierovej forme každému vlastníkovi bytu, ale by sa vyvesili vo vitríne domu a uverejnili na webovej stránke domu, kde si ju môže každý prečítať a stiahnuť.

K bodu 7

Zástupca správcu p. Semančo poďakoval prítomným za účasť a schôdzu ukončil.

K prerokovaným bodom programu boli prijaté nasledovné uznesenia:

Uznesenie 1 / 2022

Vlastníci bytov zobrali na vedomie správu o činnosti, údržbe a opravách v rokoch 2020 – 2022 a stave FPÚaO prednesenú zástupcom vlastníkov bytov p. Šuhajom.

Hlasovanie:

prítomní: 17 za predložený návrh: 17 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 2 / 2022

Vlastníci bytov schvaľujú plán opráv domu na rok 2023 v predloženom znení.

Hlasovanie:

prítomní: 17 za predložený návrh: 17 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 3 / 2022

Vlastníci bytov schvaľujú navýšenie poisťného na dom od 1.1.2023 na novú sumu 687 € ročne s príslušným rozšírením poisťných rizík a zvýšením poisťnej hodnoty domu na 5 600 000 €.

Hlasovanie:

prítomní: 17 za predložený návrh: 17 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 4 / 2022

Vlastníci bytov schvaľujú spôsob uverejňovania zápisníc zo schôdze vlastníkov bytov a písomného hlasovania tak, že zápisnice budú do 7 dní od konania schôdze vyvesené vo vitríne vestibulu domu (najmenej 30 dní) a na webovej stránke domu www.horna1.estranky.sk (bez časového obmedzenia). V papierovej forme bude vlastníkovi bytu zápisnica doručená len ak o to požiada zástupcu vlastníkov.

Hlasovanie:

prítomní: 17 za predložený návrh: 17 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

V Bratislave, 1.12. 2022

Zapísal: Igor Šuhaj, v.r.

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

Peter Krútil, v.r.