

Z Á P I S N I C A

zo schôdze vlastníkov bytov bytového domu Horná č.1 v Bratislave, konanej
dňa 27. 11. 2023 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 predseda Bytového družstva Bratislava III, p. Štefan Vaško. Správu v bodoch 4 a 8 programu predniesol zástupca vlastníkov bytov Igor Šuhaj. Za správcu sa schôdze zúčastnil tiež nový technik domu Ing. Miloš Holeva a za personálne oddelenie p. Sidónia Rusnáková.

Počet všetkých bytov v dome: **40**

Počet prítomných vlastníkov bytov v čase začiatku schôdze: **11** (pri ukončení schôdze 12)

Program schôdze:

1. Otvorenie schôdze a schválenie programu
2. Voľba zapisovateľa a overovateľov zápisnice
3. Kontrola uznesení z predchádzajúcej schôdze vlastníkov bytov
4. Informácia o činnosti od poslednej schôdze vlastníkov, stave a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv v roku 2023
5. Informácia – pravidelné odborné prehliadky
6. Plán opráv a údržby na rok 2024
7. Schválenie Zmluvy o výkone správy a poverenej osoby na podpisovanie zmlúv
8. Rôzne
9. Ukončenie a záver

K bodu 1

Schôdzu otvoril p. Vaško, ktorý privítal všetkých zúčastnených a informoval o programe schôdze:

- Keďže k predloženému programu nemal nikto z prítomných žiadne pripomienky, predsedajúci dal o ňom hlasovať.

Program bol jednohlasne schválený: vid' zoznam prijatých uznesení (str.3).

K bodu 2

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

- Keďže k predloženému návrhu nemal nikto z prítomných žiadne pripomienky, predsedajúci dal o ňom hlasovať.

Navrhovaný zapisovateľ aj overovatelia zápisnice boli jednohlasne schválení: vid' zoznam prijatých uznesení (str.3).

K bodu 3

Na predchádzajúcej schôdzi vlastníkov bytov, ktorá sa konala 1.12.2022 boli prijaté Uznesenia 1 – 4 /2022. Všetky úlohy vyplývajúce z uznesení boli splnené.

Doteraz nesplnené bolo Uznesenie 2 / 2019 – v ktorom boli vlastníci vyzvaní, aby k návrhu zmluvy o správe domu vypracovanom správcom BDBAIII zasielali svoje pripomienky.

Výbor mal k tejto téme niekoľko zasadnutí, kde prerokoval pripomienky zaslané písomnou aj ústnou formou od vlastníkov bytov. Všetky relevantné pripomienky boli do návrhu zmluvy zapracované a v pracovnej verzii zaslané na právne oddelenie správcu p. Pohorelcovej.

K bodu 4

- Vo februári 2023 bola vykonaná kontrola hasičskej techniky a protipožiarnych opatrení, vykonáva sa raz do roka, realizovala fi. MODEZ, s.r.o., cena 199,56 €.

- Na základe revíznej správy vypracovanej revíznym technikom Michalom Herényim koncom roka 2022 bolo v marci 2023 realizované odstránenie zistených závad plynu v bytoch aj v dome. Pred objednaním práce boli požiadané o vypracovanie cenovej ponuky tri spoločnosti:

Firma Michal Herényi – 2304,94 €, Plynoslužba plus s.r.o. – 1708 €, neskôr po pripomienkach 1168 € a Havárijná služba Olivová, s.r.o. – ponuka 791,28 €. Po zvážení všetkých ukazovateľov (nie len ceny), boli práce objednané u spoločnosti Havárijná služba Olivová.

Práca bola vykonaná v celku kvalitne a bezproblémovo i napriek tomu, že cena bola oproti ostatným osloveným firmám polovičná, prípadne až tretinová. Celková vyfakturovaná suma bola 799 €.

- V apríli 2023 bola riešená havária v suteréne - prasknuté potrubie TUV. Odstránili pracovníci HS Olivová, s.r.o. – cena 148 €.

- V máji 2023 sme svojpomocne nainštalovali pri zadnej bráne domu 500l sud na dažďovú vodu. Sud je napojený na dažďový zvod, do ktorého je namontovaný zachytávač dažďovej vody, čím je zabezpečená ochrana proti pretekaniu suda. V lete bol sud aktívne využívaný na polievanie kvetov okolo domu. Celkové náklady 324,40 € boli čerpané ešte v roku 2022.

- September 2023 – havária v OST - praskol uzáver ventilu čerpadla, voda striekala do priestoru výmeničky – závalu odstránil pracovník firmy Energoplyn, ktorá nám zabezpečuje v OST servis. Oprava zatiaľ nebola fakturovaná.

- Vo fonde prevádzky, údržby a opráv sa k 31.10.2023 nachádzalo 13 043,53 €. Táto rezerva bola doteraz dostatočná napriek splácaniu hypotekárneho úveru. V tomto roku nám však banka, v súlade s aktuálnou situáciou na finančnom trhu, navýšila úroky z úveru takmer dvojnásobne, nakoľko sa zvýšila hodnota referenčnej sadzby Euriboru, na ktorú je naviazaný aj náš úver. Do roku 2024 to znamená, že s rozdielom medzi príjmami a výdavkami nedokážeme pokryť nutné výdaje na údržbu a opravy. Preto, ak nebudú v dohľadnom čase úroky znížené, budeme sa musieť vážne zaoberať zvýšením poplatkov do fondu opráv.

K bodu 5

Správca predložil informáciu o platnosti revízií v našom dome:

požiarne hydranty do 02/2024, revízia plynu do 12/2025, bleskozvod do 06/2026, elektrické rozvody do 11/2026, výmena vodomerov teplej aj studenej vody 06/2025.

K bodu 6

V roku 2024 sa budú realizovať len opravy vyplývajúce z bežnej údržby bytového domu.

K bodu 7

Keďže Zmluva o výkone správy zatiaľ nie je v takom stave, aby sa dala predložiť vlastníkom bytov na schválenie, tento bod sa presúva na neskôr. Pokiaľ bude zmluva pripravená vo finálnej podobe, bude pre vlastníkov bytov k dispozícii vo vitríne a na webovej stránke domu. Následne bude kvôli jej schváleniu zvolaná schôdza vlastníkov, alebo písomné hlasovanie.

K bodu 8

- V predchádzajúcich dňoch sme dostali požiadavku od spoločnosti Treva, s.r.o., na zvýšenie ceny mesačného poplatku za servis výťahu. Pri súčasnom zdražovaní firma už nie je schopná za pôvodnú cenu servis zabezpečiť. Ide o zvýšenie o 21 € z 35,40 € na 56,40 €. Cenu ovplyvňuje najmä enormné zvýšenie vstupných nákladov, hlavne cien náhradných dielov, mazadiel, nájom priestorov, PHM motorových vozidiel a v neposlednom rade poplatky za parkovanie po zavedení bratislavskej parkovacej politiky. V novej zmluve tiež navrhovali zapracovať klauzulu o automatickom zvyšovaní paušálu podľa ročnej miery inflácie uverejňovanej Štatistickým úradom SR.

Zástupca vlastníkov preveril aktuálne ceny u iných dodávateľov. Tie však neboli nižšie, preto meniť výťahárov by nebolo rozumné. Došlo k rokovaniu a po vzájomnej dohode sa cena zvýši len na 52,80 €, vrátane SIM karty. Klauzula o automatickom zvyšovaní podľa inflácie sa z návrhu vypustí. Zmena zmluvy bude urobená formou dodatku k pôvodnej zmluve.

- Zástupca vlastníkov apeloval na dodržiavanie čistoty pri kontajneroch a vestibule: ľudia vyhadzujú ku kontajnerom veci, ktoré pracovníci OLO neberú, čím vzniká okolo kontajnerov smetisko, ktoré nerobí domu dobré meno. Vlastníci bytov sú povinní veci mimo komunálneho odpadu, plastov a bio odpadu odovzdať na zberný dvor.

- Vo vestibule je umiestnené vedro a metla s lopatkou, ktoré má slúžiť na operatívne pozametanie vestibulu od lístia, alebo drobnej špiny. Nádoba nie je určená na odhadzovanie smetí (papieriky od cukríkov a čokolády, použité vreckovky, reklamné plagátky a pod.). Ak sa to bude opakovať, nádoba aj s metlou budú s vestibulu odstránené.

- Kontrolu a odpočet stavu vodomerov bude aj v tomto roku vykonávať pani Veronika Bodíková. O termíne odpočtu budú vlastníci bytov informovaní oznamom na bráne a na webovej stránke domu. Vlastníci bytov schválili za túto činnosť zvýšenie odmeny pre p. Bodíkovú z 0,75 € na 1 € / ks.

- Bol predložený návrh na zváženie inštalácie osvetlenia chodníka od parkoviska k hlavnej bráne domu vo večerných hodinách. Technickým riešením a prípadnou realizáciou sa bude zaoberať Výbor vlastníkov.

• K bodu 9

Keďže nikto z prítomných už nemal ďalšie otázky alebo pripomienky, predseda družstva p. Štefan Vaško poďakoval všetkým prítomným za účasť a schôdzu ukončil.

K prerokovaným bodom programu boli prijaté nasledovné uznesenia:

Uznesenie 1 / 2023

Vlastníci bytov schválili predložený program schôdze bez pripomienok.

Hlasovanie: prítomní: 11 za predložený návrh: 11 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 2 / 2023

Vlastníci bytov schválili návrh zapisovateľa a overovateľov zápisnice nasledovne:

Zapisovateľ: Igor Šuhaj, Overovatelia zápisnice: Ing. Anna Biloveská a Peter Krútil

Hlasovanie: prítomní: 11 za predložený návrh: 11 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 3 / 2023

Vlastníci bytov zobrali na vedomie kontrolu uznesení z predchádzajúcej schôdze.

Hlasovanie: prítomní: 11 za predložený návrh: 11 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 4 / 2023

Vlastníci bytov zobrali na vedomie správu o činnosti, údržbe a opravách v roku 2023 a stave FPÚaO prednesenú zástupcom vlastníkov bytov p. Šuhajom.

Hlasovanie: prítomní: 12 za predložený návrh: 12 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 5 / 2023

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

Hlasovanie: prítomní: 12 za predložený návrh: 12 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 6 / 2023

Vlastníci bytov zobrali na vedomie informácie k návrhu „Zmluvy o výkone správy“.

Hlasovanie: prítomní: 12 za predložený návrh: 12 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 7 / 2023

Vlastníci bytov berú na vedomie navýšenie poplatku za servis výťahu od 1.1.2024 na 52,80 € za mesiac. Navýšenie bude riešené formou dodatku k platnej zmluve č. 29/2017 zo dňa 31.5.2017.

Hlasovanie: prítomní: 12 za predložený návrh: 12 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 8 / 2023

Vlastníci bytov schvaľujú navýšenie odmeny pre p. Bodíkovú Veroniku za kontrolu a odpočet vodomerov na 1€ za vodomero. Zvýšenie odmeny je účinné od decembra 2023.

Hlasovanie: prítomní: 12 za predložený návrh: 12 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

V Bratislave, 27. 11. 2023

Zapísal: Igor Šuhaj, v.r.

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

Peter Krútil, v.r.