

Z Á P I S N I C A

**zo schôdze vlastníkov bytov bytového domu Horná č.1 v Bratislave, konanej
dňa 30.6.2014 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.

Za správcu sa zúčastnili na schôdzi: Ing. Adrián Slíž – poverený správou domu, p. Anton Prvonič – energetik a p. Denisa Pohorelcová - oddelenie prevodu bytov, zmeny vlastníkov a členských vzťahov. Schôdzu viedol zástupca vlastníkov bytov p. Igor Šuhaj.

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 nadpolovičná 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 **21**, čo je nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a schôdza bola uznášaniaschopná.

Program schôdze:

1. Otvorenie a schválenie programu schôdze
2. Voľba zapisovateľa a overovateľov
3. Kontrola úloh z predchádzajúcej schôdze vlastníkov bytov
4. Schválenie vypracovania a realizácie projektu celkovej obnovy bytového domu, vrátane zateplenia, odstránenia systémových porúch a rekonštrukcie strešnej krytiny nadstavby
5. Rôzne
6. Ukončenie

K bodu 1

Schôdzu otvoril zástupca vlastníkov p.Šuhaj, ktorý privítal všetkých zúčastnených a predstavil zástupcov správcu.

Keďže k programu schôdze nemal nikto z prítomných žiadne pozmeňujúce návrhy, pristúpilo sa k hlasovaniu:

Hlasovanie: za predložený návrh: 21 proti: 0 zdržal sa: 0

Program schôdze bol schválený.

K bodu 2

Za zapisovateľa bol navrhnutý p. Igor Šuhaj a overovateľov zápisnice Ing. Jana Kopečná a p. Peter Krútil. Nikto z prítomných nepredložil iný alebo doplňujúci návrh.

Voľba zapisovateľa: Igor Šuhaj

Hlasovanie: za predložený návrh: 21 proti: 0 zdržal sa: 0

Voľba overovateľa: Ing. Jana Kopečná

Hlasovanie: za predložený návrh: 21 proti: 0 zdržal sa: 0

Voľba overovateľa: Peter Krútil

Hlasovanie: za predložený návrh: 21 proti: 0 zdržal sa: 0

Všetky návrhy v tomto bode boli schválené

K bodu 3

Na predchádzajúcej schôdzi vlastníkov bytov, ktorá sa konala 27.11.2013 boli prijaté uznesenia, z ktorých vyplynuli úlohy pre Výbor DS a správcu bytového domu:

Uznesenie č.2 – Schôdza poverila domovú samosprávu, aby zastupovala vlastníkov bytov najmä v otázkach: špecifikácie rozsahu obnovy domu, prípadného zateplenia domu, projektu na realizovanie obnovy, pri výbere dodávateľov projektu a obnovy domu, pri schvaľovaní havarijných (drobných) opráv na dome.

Zástupca vlastníkov informoval o krokoch pri riešení otázok vyplývajúcich z daného uznesenia. Bližšie v bode 4 tejto zápisnice.

Uznesenie č.4 – Schôdza uložila správcovi, aby predložil preukázateľné podklady o efektívnosti zateplenia niektorých už zateplených domov v jeho správe. Tieto podklady by mali poslúžiť pri rozhodovaní o zateplení domu. Termín: do 31. decembra 2013.

Úloha bola splnená, boli vypracované porovnávacie dokumenty čerpania energií na ústredné kúrenie v zateplených domoch a nezateplenom bytovom dome Horná 1. Z uvedených porovnaní vyplynula jednoznačná úspora v prospech zateplených domov. Materiály dostali všetci vlastníci do schránok a boli tiež umiestnené na webovej stránke nášho domu www.horna1.estranky.sk.

Uznesenie č. 5 - Schôdza uložila správcovi, aby v súčinnosti s DS zabezpečil najnutnejšie drobné opravy na streche (diery okolo komínov, neupevnené šindle náchylné na spadnutie a i.

Úloha bola splnená. V januári vykonal Bratislavský výškový servis nutnú, lokálnu opravu strechy, komínov a omietky v celkovej hodnote 1 048,25 EUR.

Odpočet úloh schôdza vlastníkov bytov zobrala na vedomie.

K bodu 4

Ohľadom riešenia havarijného stavu strechy a strešnej krytiny na nadstavbe, poškodenia balkónov a omietky domu vykonal Výbor DS viacero krokov:

- Po dlhom čase bola zabezpečená projektová dokumentácia nadstavby.
- Projektová dokumentácia nadstavby, spolu s fotodokumentáciou súčasného stavu, bola odovzdaná na posúdenie odborníkom.
- Celkovo bolo v tejto veci oslovených päť firiem, ktoré Výbor DS súčasne požiadal o stanovisko k riešeniu otázky „Ako ďalej s našim domom“ a tiež k predloženiu cenovej ponuky za prípadné vypracovanie projektovej dokumentácie obnovy domu. So všetkými zástupcami firiem bol vykonaný osobný pohovor v priestoroch nášho domu. Oslovené boli tieto spoločnosti: Energoprojekt, s.r.o. – p. Synak, PF7, s.r.o. – Ing. Ferenčík, Achberger Pro plan – projektant Ing. Achberger, Čech strechárov Slovenska – podpredseda p.Čižmárik, Innovia, s.r.o. – Ing. Hipík a p. Šujanová.
- Všetci oslovení odborníci sa zhodli v názore, že strešná krytina nadstavby je vo veľmi zlom stave a čiastkové opravy jednak nemajú zmysel a jednak sú z finančného hľadiska neekonomické. Krytinu je nutné vymeniť kompletne, pričom najviac je odporúčaná plechová krytina. Keďže predpokladané práce vyžadujú stavbu lešenia, bolo by veľkou škodou neriešiť opravy bytového domu komplexne, celkovou obnovou domu so zateplením.
- Predložené cenové ponuky za vypracovanie projektovej dokumentácie boli v rozmedzí 2 680,-EUR – 10 500,-EUR.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti navrhol Výbor DS vlastníkom bytov prijať uznesenia, ktoré zabezpečia vypracovanie kompletnej projektovej dokumentácie celkovej obnovy bytového domu, vrátane zateplenia, odstránenia systémových porúch a rekonštrukcie strešnej krytiny nadstavby. Na vypracovanie projektu bol po zvážení doterajších referencií a cenovej ponuky navrhnutý Ing. Pavel Achberger, ktorý už v minulosti projektoval komplexnú obnovu dvoch typovo rovnakých domov ako je náš. Ako odborného poradcu v riešení strechy a nadstavby Výbor navrhuje p. Stanislava Čižmárika.

O forme a spôsobe financovania vypracovaného projektu rozhodne schôdza vlastníkov bytov koncom tohto roku, kedy už bude jasná výška potrebných finančných prostriedkov.

Po veľmi konštruktívnej diskusii k danej téme a spresnení postupnosti krokov bolo pristúpené k hlasovaniu o navrhovaných uzneseniach:

Uznesenie 1/2014:

Schôdza vlastníkov bytov schválila vypracovanie a realizáciu projektu celkovej obnovy bytového domu, vrátane zateplenia fasády, pivničných priestorov, strechy a nadstavby, odstránenia systémových porúch a rekonštrukcie strešnej krytiny.

Hlasovanie: za predložený návrh: 21 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 2/2014:

Na vypracovanie projektu celkovej obnovy bytového domu, vrátane zateplenia fasády, pivničných priestorov, strechy a nadstavby, odstránenia systémových porúch a rekonštrukcie strešnej krytiny schôdza vlastníkov bytov schválila projektanta Ing. Pavla Achbergera. Projektová dokumentácia bude vypracovaná vo forme potrebnej k žiadosti o stavebné povolenie a žiadosti o financovanie zo ŠFRB. Schválená cena za vypracovanie projektu do 5 000,- EUR.

Hlasovanie: za predložený návrh: 21 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 3/2014:

Za odborného poradcu pri riešení opravy a zateplenia nadstavby a strechy bytového domu schôdza schválila p. Stanislava Čižmárika – podpredseda Cechu strechárov Slovenska. Výška jeho odmeny bude jednorazová, do 300,- EUR.

Hlasovanie: za predložený návrh: 21 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 4/2014:

Schôdza poveruje správcu bytového domu, aby v rozsahu prijatých uznesení pripravil s Ing. Pavlom Achbergerom zmluvu o dielo. Termín pre ukončenie projektu dohodne správca tak, aby bola žiadosť o financovanie na ŠFRB pripravená najneskôr do 30.12.2014. Ešte pred podpisom zašle správca bytového domu zmluvu o dielo na pripomienkovanie zástupcovi vlastníkov bytov p. Šuhajovi. Termín podpísania zmluvy o dielo do 31.7.2014.

Hlasovanie: za predložený návrh: 21 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 5/2014:

Schôdza vlastníkov bytov splnomocňuje správcu domu Bytové družstvo BA III k vybaveniu stavebného povolenia a všetkých náležitostí spojených s touto činnosťou.

Hlasovanie: za predložený návrh: 21 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 6/2014:

Schôdza vlastníkov bytov poveruje Výbor DS, aby sa v nasledovnom období zaoberal otázkami financovania celkovej obnovy nášho bytového domu a návrh finančného riešenia predniesol na najbližšej schôdzi.

Hlasovanie: za predložený návrh: 21 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

K bodu 5

- Pracovníčka nášho správcu p. Pohorelcová informovala vlastníkov bytov, že v súčasnosti platná Zmluva o výkone správy je už zastaraná a v niektorých častiach nespĺňa súčasne platnú legislatívu. Predložila návrh novej zmluvy, ktorú je možné zo strany vlastníkov bytov pripomienkovať. Pripomienky je možné zaslať priamo správcovi alebo vhodiť do schránky zástupcu vlastníkov p. Šuhajovi.

Schôdza vlastníkov bytov zobrala informáciu na vedomie. Zmluva bude vyvesená na prečítanie v domovej oznamovacej vitríne a tiež na internetovej stránke nášho domu.

- Energetik správcu p. Prvonič informoval prítomných o spôsobe kúrenia v našom dome a potrebe hydraulického vyregulovania. Podľa jeho vyjadrenia zateplením domu sa síce získa značná úspora energie, pokiaľ však nebude zateplenie kombinované s inštaláciou pomerových meračov tepla v jednotlivých bytoch, nebudú obyvatelia nútení teplom skutočne šetriť. V ďalšej rozprave boli diskutované témy: výhody a nevýhody zriadenia vlastnej kotolne, súčasný stav našej OST, aktuálne výpadky teplej vody a električky.

Schôdza vlastníkov bytov zobrala informáciu na vedomie.

- Viacerí vlastníci bytov sa sťažujú, že niektorí majitelia psov v dome stále nedbajú na čistotu v dome. Často sa stáva, že pes vykoná svoju „potrebu“ pri dome, vo vstupných priestoroch domu, výťahu alebo na iných spoločných priestoroch domu a jeho majiteľ nie je ochotný znečistenie po ňom očistiť.

Schôdza vlastníkov bytov zobrala informáciu na vedomie. Vyzýva majiteľov psov, aby dodržiavali pravidlá slušného spolunažívania vlastníkov a nájomcov bytov. Povinnosti užívateľov bytov v tomto smere sú stanovené §11 ods.2 a 5. Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č.183/1993 Z.z. V prípade, že sa situácia nezlepší, navrhne Výbor DS schôdzi vlastníkov prijať sankčné opatrenia v zmysle citovaného zákona.

K bodu 6

Zástupca vlastníkov p. Šuhaj poďakoval prítomným za účasť a vecný prístup k obsahu prerokovávaných bodov programu.

V Bratislave, 30.6.2014

Zapísal: Igor Šuhaj

Zápis overili: Ing. Jana Kopečná

Peter Krútil