

Zápisnica
zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov
bytového domu Gazdovský rad 49,51,53 Šamorín zo dňa 12.06.2023
konanej od 17:30 hod. v MsKS Šamorín

Schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na Gazdovský rad 49,51,53 Šamorín (ďalej len „*vlastníci*“ v príslušnom gramatickom tvare) bola zvolaná na základe pozvánky správcu zo dňa 05.06.2023 a prebehla v zmysle Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „*zákon*“ v príslušnom gramatickom tvare).

1. Otvorenie, schválenie programu schôdze, voľba zapisovateľa a overovateľov zápisnice

Na začiatku schôdze na základe kontroly prezenčných listín bolo zistené že schôdze bytového domu sa zúčastnilo 17 vlastníkov z 15 bytov. Počet platných hlasov v zmysle zákona je 14, počet neplatných hlasov je 1 (§14 zákona). Schôdza nie je uznášania schopná pre prijatie rozhodnutí podľa § 14b ods. 1-3 zákona. Hlasovanie na schôdzi prebehlo v zmysle §14b ods. 4. zákona. Žiaden vlastník nesplnomocnil na zastupovanie inú osobu.

Schôdzu otvoril zástupca vlastníkov bytov Ing. Martin Polovka, PhD. (ďalej len „*ZV*“). V zastúpení správcu sa schôdze vlastníkov zúčastnil p. Juraj Mezzey a prizvaný bol aj vedúci úseku energetiky.

ZV uviedol jednotlivé body programu schôdze, ktoré následne prezentoval. K jednotlivým bodom prebiehala zároveň aj diskusia. Návrhy na doplnenie alebo zmenu programu neodznali. Program schôdze vlastníkov je prílohou zápisnice.

Uznesenie č. 1: Vlastníci schvaľujú

- program schôdze v rozsahu pozvánky
- za zapisovateľa zápisnice zo schôdze Ing. Martina Polovku, PhD.
- za overovateľov zápisnice p. Mgr. Zuzanu Rehákovú a p. Mgr. Reginu Gyurászovú

Priebeh hlasovania:

Za hlasovali: vlastníci 14 bytov

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov

Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov

Uznesenie bolo prijaté jednohlasne.

K jednotlivým bodom programu schôdze:

2. Stav financií, pohľadávok a záväzkov bytového domu

2.1 ZV informoval, že na účte bytového domu je aktuálne zostatok viac než 52 000 Eur, ktoré boli ušetrené vzhľadom k tomu, že v minulých 3 rokoch boli realizované len minimálne opravy a údržba. Z účtu fondu prevádzky, údržby a opráv boli realizované najmä splátky úverov voči PSS, a.s, a ŠFRB, úhrada výdavkov na revízie elektrických zariadení, bleskozvodov, výťahov a požiarnych zariadení ako aj povinná výmena vodomeroch a ďalšie drobné opravy.

Významný podiel má položka čistenie kanalizácie, z dôvodu upchávania tam nepatriacimi predmetmi zo strany nezodpovedných vlastníkov bytov.

2.2 Výška dlhov vlastníkov na službách spojených s nájomným dosiahla výšku 3800 Eur na bytový dom, pričom najvyšší dlh predstavuje sumu cca 900 Eur. Tieto dlžné sumy neobsahujú prípadné podlžnosti vlastníkov za služby spojené s bývaním na základe ročného vyúčtovania služieb za rok 2022. Správca v zmysle svojich kompetencií priebežne dlžné sumy od vlastníkov vymáha zákonným spôsobom.

2.3 V závere tohto bodu ZV zhrnul, že finančná situácia domu je veľmi dobrá, nie sú potrebné úpravy platieb spojených s účtom GO fondu a je možné realizovať plánované opravy.

Uznesenie č. 2: Vlastníci:

- Berú na vedomie informácie ZV o stave financií, pohľadávok a záväzkov BD:
Operatívny zostatok na účte BD je 52 000 €, celkový dlh vlastníkov na nájomnom je 3800 €
Finančná situácia je veľmi dobrá a nevyžaduje úpravu platieb do GO fondu

Priebeh hlasovania:

Za hlasovali: vlastníci 14 bytov

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov

Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov

Uznesenie bolo prijaté jednohlasne.

3. Návrh opatrení na zmiernenie nárastu nákladov za služby spojené s bývaním

3.1 ZV uviedol tento bod s ohľadom na aktuálne vyúčtovanie služieb spojených s bývaním za rok 2022, ktoré správca doručil vlastníkom bytov k 31.12.2022. Navrhol viaceré opatrenia, o ktorých prebehla diskusia:

3.1.1. *Racionalizácia pri odpočte vodomeroz SV a TUV* – vzhľadom k nepresnosti odpočtov, resp. výraznému nesúladu medzi spotrebou určenou fakturačnými meradlami a bytovými vodomermi. V tejto súvislosti navrhol, aby vlastníci zaviazali správcu, pri najbližšej periodickej výmene vodomeroz zabezpečiť vodomery s diaľkovým, tzv. rádiovým odpočtom údajov, ktorý umožňuje získať údaje o spotrebe vody v jednotlivých bytoch v reálnom čase naraz.

3.1.2. *Upratovanie spoločných priestoroz* – náklady v jednotlivých vchodoz dosiahli cca 80 € / byt / rok, čo predstavuje sumu cca 6,70 € na mesiac/byt. Upratovanie je realizované na základe dohody o vykonaní práce so súkromnými osobami. ZV požiadal správcu o dodanie cenovej ponuky na zabezpečenie služieb spojených s upratovaním spoločných priestoroz prostredníctvom externej dodávky služby firmou, ktorá tieto činnosti realizuje. Podľa prvotných informácií, náklad na túto službu externou firmou sa pohybuje na úrovni 3,80 – 4,0 € / mesiac/byt.

ZV požiadal správcu o dodanie presnej CP a následne, v prípade ekonomickej efektívnosti tohto riešenia, o realizáciu potrebných zmluvných krokoz.

ZV tiež navrhol, aby náklady na služby spojené s upratovaním spoločných priestoroz, nakoľko sú hradené rovnomerne bytmi, boli účtované z prostriedkoz GO fondu.

3.1.3. Vzhľadom k rastúcim nákladom na energie – dodávku tepla a TUV, prizval ZV na schôdzu energetika správcu. Ten podal informáciu o tom, že:

- správca znížil fixné náklady spojené s dodávkou tepla a TUV medziročne o 15%
- v súčasnosti platí cena za dodávku plynu na vykurovanie z decembra 2021 na úrovni cca 40 €/MWh, na základe zmluvy s SPP, ktorá platí do konca roka 2024. K prehodnoteniu zmluvy na základe vývoja ceny plynu energetik správcu zaujal rezervovaný postoj.
- energetik správcu informoval o realizovanej obnove infraštruktúry – technológie a rozvodov tepla a TUV, ktoré sa realizovalo v uplynulých rokoch, s tým, že sa minimalizoval podiel strát tepla aj strát samotných médií, avšak z hľadiska možných úspor vlastníkoz tieto úpravy majú prakticky nulový efekt

- energetik správcu informoval o novej vyhláške MH SR č. 503/2022 Z.z, ktorá vstúpila do platnosti 1.1.2023 a bude sa podľa nej postupovať pri rozúčtovaní nákladov za rok 2023, t.j. v r. 2024.
- energetik správcu informoval o zmenách v koeficientoch – pomeroch medzi základnou a spotrebnou zložkou ceny za teplo, ako aj zmenách pri odpočtoch a rozpočítavaní nákladov v prípade znemožnenia odpočtu PRVN alebo spotreby TUV, čo však je situácia, ktorá v dome prakticky nenastane, keďže PRVN sú riadené rádiovým odpočtom od r. 2017.
- V reakcii na informáciu energetika správcu ZV uviedol, že vyhláška 503/2022 Z.z. aj naďalej umožňuje v §8 ods. 1, za predpokladu že :

Ak sú v objekte rozpočítavania zapojené pomerové rozdeľovače alebo určené meradlá na meranie tepla u konečného spotrebiteľa, celkové náklady na množstvo dodaného tepla na vykurovanie za kalendárny rok sa rozdelia na spotrebnú zložku a základnú zložku, pričom podiel základnej zložky je 60 %. Vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu rozhodnúť o zmene podielu základnej zložky, nemôže byť však nižší ako 30 %

ZV navrhol ponechať súčasný spôsob rozpočítavania nákladov na teplo podľa PRVN v pomere 30 % ZZ a 70 % SZ, nakoľko je motivačný pre vlastníkov a zohľadňuje investíciu do PRVN, ktorú vlastníci bytov s cieľom znížiť spotrebu tepla realizovali opakovane v r. 2007 a 2017.

Vlastníci k tomuto bodu schválili nasledovné uznesenia:

Uznesenie č. 3: Vlastníci bytov poverujú správcu budovy :

1. pri najbližšej periodickej výmene vodomery zabezpečiť vodomery s diaľkovým, tzv. rádiovým odpočtom
2. preveriť formou cenovej ponuky na zabezpečenie služieb spojených s upratovaním spoločných priestorov prostredníctvom externej dodávky služby firmou, ekonomickú efektívnosť dodávky tejto služby.
3. V prípade preukázania ekonomickej efektívnosti, zabezpečiť zazmluvnenie služby upratovania spoločných priestorov externou firmou a vypovedanie dohôd o výkone práce, t.č. platných.
4. Náklady na služby spojené s upratovaním spoločných priestorov účtovať pre rok 2023 a nasl. z prostriedkov GO fondu budovy, bez ohľadu na formu zabezpečenia tejto služby.

Priebeh hlasovania:

Za hlasovali: vlastníci 14 bytov

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov

Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov

Uznesenie bolo prijaté jednohlasne.

Uznesenie č. 4: Vlastníci bytov žiadajú správcu budovy s ohľadom na ustanovenie §8 ods. 1 Vyhlášky 503/2022 Z.z. o zachovanie súčasného pomeru rozúčtovania nákladov na dodávku tepla v pomere 30% Základná zložka, 70 % Spotrebná zložka pre vyúčtovanie nákladov v r. 2023.

Priebeh hlasovania:

Za hlasovali: vlastníci 14 bytov

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov

Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov

Uznesenie bolo prijaté jednohlasne.

4. Výmena drevených skríň na schodištiach

ZV uviedol tento bod s tým, že záležitosť výmeny drevených obložení rozvodov UK, strešných zvodov a elektrických zariadení – tzv. skríň – na jednotlivých schodištiach bytového domu je predmetom opakovaného prerokovania na schôdzach vlastníkov minimálne od r. 2017, rovnako dlhodobo v Pláne údržby a opráv – minimálne od r. 2017 a všetci vlastníci sú o tejto záležitosti informovaní aj prostredníctvom odporúčaní správcu budovy, uvedených v Správe o činnosti správcu.

Súčasný drevený skrine z r. 1976 boli provizórne opravené v r. 2007 a 2012 – už v tom čase javili známky značného opotrebenia materiálu a zabezpečovacích prvkov – pántov a zámkov, avšak vlastníci bytov uprednostnili hierarchicky nutnejšie opravy.

V r. 2019-2022 táto záležitosť pre pandemické obmedzenia a rozpad dodávateľsko – odberateľských vzťahov v súvislosti s rastom cien materiálov a energií v r. 2021 a 2022

V súčasnosti však stav týchto prvkov sa naďalej zhoršuje, viaceré segmenty samovoľne vypadávajú z konštrukcie a nie je zaistená dostatočná ochrana pred prístupom osôb k elektroinštalácii, čím hrozí priame riziko ohrozenia bezpečnosti, zdravia alebo v krajnom prípade úrazu zásahom elektrickým prúdom a túto situáciu je potrebné riešiť urgentne.

ZV zabezpečil v spolupráci so správcom v r. 2022/2023 5 cenových ponúk zhotoviteľov týchto konštrukčných prvkov, pričom základné požiadavky na zhotoviteľa boli zverejnené na portáli 123dopyt.sk a tiež stránke bytového domu gazdovsky-rad-49-53.webnode.sk takto:

Výmena pôvodných drevených skríň (obloženia stupačiek UK, elektroinštalácie) na schodištiach 9-poschodového bytového domu za identické riešenie na báze plastových al. nových drevených skríň s plastovým spodkom/ oplechovaním kvôli novej vode na podlahe

Popis:

- drevené obloženie sa nachádza v priestoroch schodišťa bytového domu
- 9 poschodí a 3 x vchody
- potrebné zachovať "otváracosť" kvôli údržbe rozvodov a odpočtom zariadení
- v prípade akceptovania CP, potrebné realizovať všetky 3 vchody
- potrebná miestna obhliadka, zameranie

Cenová ponuka musí obsahovať akékoľvek a všetky náklady vrátane demontáže a likvidácie pôvodného obloženia. Dodatočné zmeny ceny nie sú možné. Cena musí byť uvedená ako konečná cena s DPH (ak sa uplatňuje

Cenové ponuky a ich spracovanie boli zaslané správcovi budovy priebežne emailom. Ich spracovanie v podobe XLS tabuľky je prílohou zápisnice a boli s ním oboznámení vlastníci na schôdzi.

ZV na základe zhodnotenia kvality ponúk, materiálov a ceny za kompletnú dodávku odporučil vlastníkom vybrať zhotoviteľa Zoltán Porsok – PZ interier, v cene 25 000 € s DPH, Cenu bude treba upresniť s ohľadom na časový odstup od spracovania cenovej ponuky. Predpoklad realizácie po zazmluvnení zhotoviteľa formou Zmluvy o dielo – august/september 2023, celá investícia bude realizovaná z prostriedkov GO Fondu.

Prítomní vlastníci s návrhom ZV súhlasili s tým, že je potrebné túto záležitosť riešiť ako havarijný stav bezodkladne a bez zbytočných prieťahov.

Uznesenie č. 5: Vlastníci bytov žiadajú správcu budovy s ohľadom na havarijný stav drevených obložení rozvodov UK, strešných zvodov a elektrických zariadení na schodištiach bytového domu v počte 3x9 ks bezodkladne pristúpiť k ich výmene a v zmysle cenovej ponuky dodávateľa Zoltán Porsok, Šamorín, v náklade 25 000 € s DPH za dielo v celosti, uzavrieť zmluvu o dielo s týmto dodávateľom. Predpoklad

realizácie po zazmluvnení zhotoviteľa formou Zmluvy o dielo – august/september 2023, celá investícia bude realizovaná z prostriedkov GO Fondu.

Priebeh hlasovania:

Za hlasovali: vlastníci 14 bytov

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov

Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov

Uznesenie bolo prijaté jednohlasne.

5. Diskusia/rôzne

V rámci diskusie boli prediskutované témy:

5.1. stav drevín – briez pred bytovým domom, potreba ich orezania a údržby zo zdravotných a bezpečnostných dôvodov

5.2. stav kanalizácie, apel na zodpovedné správanie vlastníkov a požiadavka na preventívnu kontrolu všetkých kanalizačných vpustov a v prípade potreby ich prečistenie

5.3. stav výťahov a výťahových šacht – potrebné je komunikovať so správcom a zhotoviteľom Németh Lift s.r.o, ohľadne životnosti prvkov – napr. frekvenčných meničov. Potrebné je prekontrolovať a nastaviť dvere na výťahových šachtách vo všetkých 3 schodištiach z dôvodu zadrhávania sa dverí a/alebo problémov s otváraním/zatváraním.

5.4. S ohľadom na to, že od obnovy budovy už uplynulo 10 rokov, je potrebné zabezpečiť:

- prehliadku fasády vysokozdvížnou plošinou a kontrolu tesnosti prvkov osadených na fasáde – parapiet, okenných mriežok, oplechovania balkónov a pod – a v prípade zistenia závad, ich pretmelenie

- prehliadku strechy a kontroly tesnosti

- kontrolu spoločných antén inštalovaných na streche a v prípade zistenia závad – napr. vylomenia rebier – ich výmena. Satelitné antény prešli v r. 2023 komplexnou kontrolou a opravou.

5.5. Vlastníci sa informovali ohľadne montáže klimatizačných jednotiek – bola poskytnutá informácia aby z dôvodu predídania problémov s prípadným poškodením fasády a zničením tepelnej izolácie, uprednostnili mobilné – vnútorné – klimatizačné jednotky

5.6. Vlastníci upozornili na problematiku podnájomníčku bytu na 5. poschodí GR 49, ktorá v podnapitom stave obťažuje susedov a do domu púšťa asociálne budovy. V prípade opakovania problémov, správca bude vyzvaný aby upozornil vlastníčku bytu na dodržiavanie zásad spoločného spolunažívania.

5.7. Vlastníci boli upozornení na problém s prikrmovaním voľne žijúcich zvierat a vtákov a rizík s tým spojených

5.8. ZV dôrazne apeluje na vlastníkov bytov aby sa správali zodpovedne a nevpušťali do budovy, ktorá je výlučným majetkom vlastníkov, žiadne cudzie osoby, a to pod žiadnou zámienkou z dôvodu ohrozenia majetku a bezpečnosti. V prípade realizácie opráv sú vlastníci informovaní zo strany správcu budovy alebo ZV vopred. Ostatné cudzie osoby sa po budove nemajú dôvod pohybovať bez súhlasu a dozoru niektorého z vlastníkov.

Uznesenie č. 6: Vlastníci bytov žiadajú správcu budovy bezodkladne zabezpečiť:

1. orezanie a údržbu briez pred bytovým domom
2. preventívnu kontrolu všetkých kanalizačných vpustov a v prípade potreby ich prečistenie
3. v spolupráci s Németh Lifts, s.r.o., skontrolovať a nastaviť všetky dvere na výťahových šachtách vo všetkých 3 schodištiach z dôvodu zadrhávania sa dverí a/alebo problémov s otváraním/zatváraním.
4. a) prehliadku fasády vysokozdvížnou plošinou a kontrolu tesnosti prvkov osadených na fasáde – parapiet, okenných mriežok, oplechovania balkónov a pod – a v prípade zistenia závad, ich pretmelenie
b) prehliadku strechy a kontroly tesnosti
c) kontrolu spoločných antén inštalovaných na streche

5, v prípade potreby upozorniť majiteľov bytov ktoré prenajímajú, že podnájomníci sú povinní sa správať zodpovedne a dodržiavať zásady spolunažívania

Priebeh hlasovania:

Za hlasovali: vlastníci 14 bytov

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov

Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov

Uznesenie bolo prijaté jednohlasne.

6. Záver

Program schôdze bol prerokovaný v celom rozsahu. Nakoľko nikto z prítomných nemal ďalšie požiadavky, otázky ani pripomienky, ZV sa poďakoval prítomným za účasť a schôdzu vlastníkov o 19:20 ukončil.

Zapísal:

Ing. Martin Polovka, PhD.

Overovatelia zápisnice:

.....

Mgr. Zuzana Reháková

.....

Mgr. Regina Gyurászová

Za MPBH ŠAMORÍN s.r.o.: Juraj Mezzey