

**Zápis zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov BD Gazdovský rad 49-53 Šamorín
zo dňa 7.11.2024**

Schôdza vlastníkov bytov bytového domu sa uskutočnila v zmysle Zákona č. 182 / 1993 Z.z. o vlastníctve bytoch a nebytových priestorov, od 18:00 v priestoroch MsKS Šamorín

Schôdze vlastníkov bytov sa zúčastnili vlastníci 12 bytov s platným hlasom a zástupca správcu – MPBH Šamorín, p. Juraj Mezzey.

V zmysle požiadaviek zákona, schôdza nebola uznášania schopná pre prijatie potrebných rozhodnutí nadpolovičnou alebo dvojtretinovou väčšinou hlasov vlastníkov.

Za zapisovateľa bol navrhnutý a schválený Ing. Martin Polovka, PhD., za overovateľov zápisnice boli navrhnutí a schválení p. Soňa Jánošíková a p.Štefan Hideghéty.

Vzhľadom k tomu, že správca k termínu konania schôdze nedoručil žiadané podklady - aktuálny stav čerpania a tvorby fondu údržby a opráv bytového domu, a to napriek opakovanej žiadosti zástupcu vlastníkov, predmetom schôdze neboli otázky súvisiace s investíciami do ďalších rokov.

Program schôdze preto pokračoval požiadavkami na správcu a požiadavkami na opravy a údržbu:

1, Zástupca vlastníkov dôrazne žiada správcu aby sa situácia ohľadne spôsobu zvolania schôdze a dodania podkladov neopakovala. Schôdza bola zvolaná na dvakrát, prvý krát bez predchádzajúcej komunikácie správcu so zástupcom vlastníkov a aj to je pravdepodobne dôvodom zmätkov a nízkej účasti vlastníkov.

2, Zástupca vlastníkov opätovne dôrazne apeloval na správcu aby zabezpečil kosenie priestorov okolo bytového domu o ktoré žiada už približne mesiac.

3, Vlastníčka 1i bytu p. Podmanická má záujem o montáž klimatizačnej jednotky vzhľadom k problematickému vetraniu jednoizbových bytov v letných mesiacoch a prehrievaniu týchto bytov. Zástupca vlastníkov upozornil a apeloval na všetkých vlastníkov, že fasáda bytového domu bola obnovená z veľmi kvalitných materiálov minerálnej vlny, ktorá pri narušení fasády počas montáže klimatizačnej jednotky sa poškodí a nie je možné zaručiť ďalšiu funkčnosť fasády z hľadiska tepelno-izolačných vlastností, hrozí zatečenie a zničenie izolácie.

Pri montáži klimatizačných jednotiek priamo na fasádu jednoizbových bytov hrozí nielen zničenie fasády ale aj následné poškodenie od stekajúcej vody z kondenzu klimatizácie.

Vzhľadom k potrebe riešiť diskomfort vlastníkov týchto bytov, navrhol pre jednoizbové byty využitie mobilných klimatizačných jednotiek ktoré nie je potrebné zabudovať do fasády a tak takéto riziku poškodenia izolácie nehrozí. Poškodenie fasády a potrebu jej opravy znáša vlastník ktorý ju spôsobil.

4, Vlastníci diskutovali možnosť inštalácie svietidiel ovládaných pohybovými senzormi, avšak vzhľadom k potrebe komplexného zásahu do elektroinštalácie spoločných priestorov a existujúcim problémy u takýchto svietidiel v iných bytových domoch, najmä s pohybovými čidlami, ako aj vzhľadom k výške investície ktorá je prakticky nenávratná, zástupca vlastníkov navrhol nateraz ponechať súčasný systém osvetlenie schodišťa.

Ten je regulovaný tak že osvetlenie sa centrálné zapína a vypína v nastavený čas aby zbytočne nesvietilo počas dňa. Zástupca vlastníkov pravidelne komunikuje so správcu potrebu pre nastavenia časových

intervalov v prípade posunu času a s tým súvisiacou intenzitou denného svetla. V súčasnosti je osvetlenie nastavené na režim prevádzky medzi 15:00 – 8:00.

5, Vlastníci bytov žiadajú správcu aby správca zabezpečil vyčistenie výťahovej šachty vo vchode 51 z vnútornej strany - je potrebné komunikovať s upratovačkou a správcom výťahu aby boli dodržané zásady bezpečnosti

6, Vlastníci žiadajú zabezpečiť nastavenie všetkých bran na výťahových dverách vo všetkých 3 vchodoch z dôvodu ne plynulého zatvárania dverí / zadŕhania alebo rýchleho zatvárania.

7, Vlastníci žiadajú skontrolovať funkčnosť a nastavenie vnútorných vchodových dverí vo vchode 53 z dôvodu, že zatvárajú sa ťažko a pravdepodobne sú mechanicky poškodené (ohnuté). Žiadajú správcu o zabezpečenie potrebnej opravy, ak sa závada preukáže.

8, Čo sa týka poškodzovania vybavenia bytového domu podnájomníkmi, zástupca vlastníkov upozornil, že podľa zákona, za byt - aj ten ktorý je v podnájme - zodpovedá vlastník bytu, vrátane škôd spôsobených podnájomníkmi takéhoto bytu na spoločnom vybavení domu.

V bode rôzne:

1, Vlastníci bytov sa venovali otázke rozúčtovania nákladov na teplo, ktoré je mimoriadne nespravodlivé v prípade, že vlastníci pristupujú zodpovedne ku kúreniu a tepelnej energii. Je to však záležitosť Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky a pokiaľ sa nezmení predmetná vyhláška, nie je možné so stavom, že dnes 80% tepla je účtované podľa plochy a len 20 % podľa spotreby meračov nič urobiť. Je to však možné ovplyvniť neprekurovaním bytov a na druhej strane, nevypínaním kúrenia v bytoch niektorých vlastníkov, keďže do výpočtu sa berie rozdiel spotreby najteplejšieho a najstudenejšieho bytu..

Zástupca vlastníkov apeloval na vlastníkov, aby svoje byty pokiaľ možno neprekurovali a na druhej strane aby ich zase zbytočne neochladzovali, a vetranie nárazovo a krátko počas zimného obdobia, aby nedochádzalo k zbytočnému úniku tepla z budovy.

Apeloval tiež na zavretie všetkých pivničných okien v tomto období z dôvodov únikov tepla a podchladzovania bytov na prízemí.

2, Zástupca vlastníkov tiež apeloval na ostatných vlastníkov aby si zabezpečili kontrolu elektroinštalácie v bytoch a upozornil najmä potrebu dotiahnutia prírodných i vodičov el. vedenia do svorkovnice v poistkovej skrinke. Túto kontrolu a dosiahnutie vie zabezpečiť na požiadanie pracovník správcu alebo odborne spôsobilá osoba elektroinštalatér, ktorého si zabezpečuje vlastník sám na vlastné náklady.

Keďže už nikto zúčastnených nemal ďalšie požiadavky ani námety na diskusiu, zástupca vlastníkov schôdzu ukončil o 18:50.

Zapísal: Ing. Martin Polovka, PhD.

Overil: p. Soňa Jánošíková p. Štefan Hideghéty.....