

Obnova bytového domu Gazdovský rad 49- 53 Šamorín

Schôdza vlastníkov bytov 03.04.2013 MsKS Šamorín, 18.30

Predkladá: M. Polovka, zástupca vlastníkov bytov



Program schôdze vo vzťahu k projektu obnovy bytového domu

- Informácie o činnosti výboru vlastníkov smerujúcich k obnove bytového domu
- Predstavenie ponúk, ktoré výbor vlastníkov predkladá vlastníkom bytov
- Výber dodávateľa obnovy bytového domu
- Návrh na výber stavebného dozoru obnovy bytového domu
- Možnosti financovania obnovy bytového domu a návrh ďalšieho postupu

1. Informácie o činnosti výboru vlastníkov smerujúcich k obnove bytového domu

Výbor vlastníkov pracoval v zložení schválenom na schôdzi vlastníkov dňa 12.09.2012:

p. Soňa Jánošíková

p. Miroslav Vlčko

p. Pavol Ďord'ay

p. Peter Košovský

p. Tibor Csenkey

p. Martin Polovka

p. Karol Tomes

p. Benjamín Baráth

p. Tomáš Eliáš

Celkovo sa uskutočnilo 6 pracovných stretnutí členov výboru vlastníkov. Rámcovo boli stretnutia zamerané na:

I. Stretnutie – 1.10.2012

- Sumarizácia požiadaviek na zhotoviteľa projektu obnovy BD – firmu Prona Žilina, najmä
 - projekt na nedostatočnej úrovni riešil detaily stavby (pivničné okná, výlezy na strechu, atiku, bleskozvody, loggie – zábradlia, okapový chodník, vstupy)
 - požiadavka na úpravu projektu o už zrealizované práce – časť okien vymenených, vyriešené copilitové steny a vstupné dvere

Záver: požiadať projektanta o vyjadrenie k pripomienkam a o cenovú ponuku na aktualizáciu projektu podľa zadaných požiadaviek

II. Stretnutie – 14.11.2012

- Posúdenie ponuky PROMA Žilina s.r.o., ktorá obsahovala riešenia všetkých bodov požiadavky zadávateľa, avšak cena dodávky sa javila, ako **neobvykle vysoká**
- Návrh osloviť ďalších projektantov na zistenie ceny úplne nového projektu po vypustení tých položiek, ktoré už boli realizované
- Z oslovených 6 projektantov do termínu schôdze dodali ponuky 2 firmy, Proma Žilina (**4 212 €**) a Portik s.r.o (**3 840 €**)

Záver: Po zvážení ponúk a referencií výbor vlastníkov odporučil uzavrieť zmluvu na vypracovanie novej PD s firmou Portik v termíne do 10.1.2013, v cene 3 840 €

III. Stretnutie – 21.01.2013

- Posúdenie vypracovanej PD firmy Portik
 - projekt rieši všetky vznesené pripomienky a komplexne rieši obnovu BD
 - projektant prisľúbil aktualizáciu projektu podľa potreby – prepočty, alternatívne riešenia
- Vypracovanie oslovovacieho listu pre firmy s požiadavkami na vypracovanie cenovej ponuky do 22.2.2013

Podklady na vypracovanie CP obnovy BD boli uverejnené na [www stránke správcu](#), vlastníci bytov boli vyzvaní na predkladanie návrhov na stavebné firmy ktoré by mohli obnovu bytového domu vykonať

IV. Stretnutie – 25.02.2013

- Členovia výboru za účasti zástupcov niektorých firiem skonštatovali že v termíne boli dodané cenové ponuky 14 firiem a obálky s ponukami otvorili.
- Predbežne zhodnotili cenu uvádzanú v ponuke a dohodli sa na ďalšom stretnutí po preštudovaní ponúk za účelom ich zhodnotenia
- Zástupca vlastníkov informoval o rozbehnutom obstarávaní na činnosti stavebného dozoru – informácie boli zverejnené vo výveskách vchodov, na [www stránke MPBH](http://www.stránkeMPBH) a na portáli 123dopyt.sk

Prehľad firiem ktoré dodali CP

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| 1, LANOR STAV s.r.o. | 8, Matep s.r.o. |
| 2, COM-BIN s.r.o. | 9, OSP Danubius s.r.o. |
| 3, UNICO Invest s.r.o. | 10, DOPTRIOs.r.o. |
| 4, Baugroup s.r.o. | 11, Termo+ s.r.o. |
| 5, RevitalBau a.s. | 12, BH Site Management |
| 6, Jodan SP s.r.o. | 13, PS Stavby s.r.o. |
| 7, Revita s.r.o. | 14, Thermoinvest, s.r.o |

Firmy boli očíslované podľa poradia v akom doručili svoje ponuky na MPBH

V. Stretnutie – 12.03.2013

- Výbor vlastníkov posúdil ponuky na výkon činnosti stavebného dozoru ktoré boli doručené zástupcovi vlastníkov – **bude zhrnuté neskôr**
- Výbor vlastníkov následne posúdil 13 dodaných cenových ponúk a podkladov
 - Hodnotené kritériá: **cena realizácie (0-25b)**
doba realizácie (0-20b)
záruka za dielo (0-25b)
referencie (0-15 b)

Spolu maximum: 95 bodov

- Na základe objektívnych kritérií členovia výboru obodovali všetky dodané cenové ponuky

Poradie ponúk podľa získaného počtu bodov:

1.	PS Stavby, s.r.o.	85b/95
2.	Revita, s.r.o.	83b/95
3,4	Baugroup, s.r.o, Termo+ s.r.o.	79b/95

5.	Jodan, s.r.o	66b/95
6.	Malep, s.r.o	64b/95

Záver: Pozvať prvých 4 uchádzačov na osobnú prezentáciu a diskusiu o ponukách

VI. Stretnutie – 27.03.2013

- Výbor vlastníkov v spolupráci so správcom si vypočul prezentácie 4 firiem ktoré postúpili do užšieho výberu a v diskusii za zaujímal od ďalšie detaily

Výbor vlastníkov na základe získaných informácií odporúča vlastníkom bytov na výber firmy

BAUGROUP, s.r.o.

alebo

PS Stavby, s.r.o.

2. Predstavenie - porovnanie ponúk

Parameter	Baugroup	PS Stavby
<i>Vznik firmy</i>	2010, 2000 Rakúsko	2004
<i>Certifikát kvality</i>	?	ISO 9001, Envirom. Inž.
<i>Poistenie zodpovednosti za škodu</i>	Áno	Áno
<i>Ročná kapacita stavieb</i>	10-12, naraz 2	30
<i>Lešenie, náradie</i>	prenájom	Vlastné 30 000 m ²
<i>Vyškolení zamestnanci</i>	Áno živnosť	Áno Vlastní/živnosť

Predstavenie - porovnanie ponúk – II.

Parameter	Baugroup	PS Stavby
<i>Referencie – realizácie obnovy</i>	8x/2 roky	100x/ posl. 5 rokov
<i>Certifikát na zatepľovací systém</i>	Áno	Áno
<i>Dĺžka realizácie obnovy domu</i>	4 mesiace	4 mesiace
<i>Záručná doba Obvodový plášť/Strecha</i>	6 r / 10 r	6 r / 10 r
<i>Štátna dotácia/ ŠFRB / banka</i>	pomôžu	pomôžu
<i>Garancia platnosti ponuky</i>	Do ½ 2014	Do ½ 2014
<i>Zádržné - reklamácia</i>	súhlasia	Súhlasia – 3% 24 mesiacov

Predstavenie - porovnanie ponúk – III.

Parameter	Baugroup	PS Stavby
<i>Pracovná doba</i>	Po-Pi 7.00-18.00, So pp	Po-Pi 7.00-18.00, So pp
<i>Realizácia prác</i>	Na etapy	Na etapy
<i>Prípadné zmeny projektu</i>	Áno	Áno
<i>Výmena nevymenených okien</i>	Áno	Áno
<i>Náklady</i> <i>3i byt</i>	1603.08 €	1680.12 €
<i>1i byt</i>	657.24 €	697.32 €
<i>Zasklenia – individ. riešenie loggií</i>	Áno	Áno
<i>Konzoly na prádlo</i>	41.10 €/pár	30.0 €/pár
<i>Háky na kvetináče</i>	33.06 €/loggia?	4.15 €/pár

Predstavenie - porovnanie ponúk – IV.

Parameter	Baugroup	PS Stavby
<i>Úprava priestranstva po skončení</i>	Áno	Áno
<i>Ďalšie benefity</i> • <i>Vizualizácia, alternat farebné riešenie</i> • <i>Energetický certifikát budovy</i> • <i>Termovízna kamera pred/po</i>	Áno Áno Neponúka	Áno Áno Áno
• <i>Iné benefity / bonusy</i>	Spolu bonusy 15 230 € - Aktívny bleskozvod (!!!) - Event. maľovanie schodísk zatečenie...) + zľava 2% z rozpočtu stavby s DPH	Spolu bonusy 15 116 € - Dielňa na stavbe - 50% zľava montáž konzol na prádlo, kvetináče - Zľava na BOZP 50% - Event. maľovanie schodísk (zatečenie...) + Zľava 3% z rozpočtu stavby s DPH

Predstavenie - porovnanie ponúk –V.

Parameter	Baugroup	PS Stavby
<i>Zníženie ceny o nerealizované práce</i>	Áno*	Áno*
VÝSLEDNÁ CENA SO ZĽAVAMI*		
– EPS polystyrén	387 431.79 €	392 660.12 €
– Minerálna vlna	430 773.83 €	428 675.86 €

**Výsledná cena určená ako ponúknutá cena
– nerealizované práce v interiéri**

3. Výber dodávateľa obnovy bytového domu – materiál, firma

- Výber materiálu zateplenia

- **minerálna vlna**
 - drahšie, ale kvalitnejšie riešenie
 - nehorľavý materiál, nedegraduje svetlom
 - v prípade požiaru neroztečie sa

- **EPS polystyrén**
 - lacnejší o cca 8% ale:
 - pri požiari sa roztečie
 - otázna mechaická pevnosť, degradácia
 - časť fasády z požiarnych dôvodov **MUSÍ byť** z minerálnej vlny

Hlasovanie – nadpolovičná väčšina vlastníkov ALEBO
po hodine schôdze nadpolovičná väčšina
prítomných

4. Návrh na výber stavebného dozoru obnovy bytového domu

- Stavebný dozor zodpovedá za kvalitu realizácie diela a vyžaduje dodržanie všetkých parametrov projektu
- Kontroluje množstvo a kvalitu prevedenia prác, použité materiály...VŠETKO
- Platia ho vlastníci bytov a im sa zodpovedá
- Musí mať na výkon oprávnenie, vzdelanie, skúsenosti, referencie, byť NEKOMPROMISNÝ čo sa týka prác a materiálov

- Oslovovací list a požiadavky na výber SD pripravený a zverejnený v januári 2013:
- Vývesky vchodov bytového domu
- [www stránka správcu budovy](#)
- [Server 123dopyt.sk](#)

Požiadavky:

- Oprávnenia na výkon činnosti stavebného dozoru
- Doklady odbornej spôsobilosti
- Referencie na činnosť staveb. dozoru min 10/ posl. 5 rokov
- Cena na výkon stavebného dozoru na celú stavbu
- Návrh zmluvy (nepovinné)

V termíne (15.2.2013) dodané ponuky 3 firiem

Firma	Požiadavky	CENA*
Armatrade GRP, s.r.o.	Spĺňa	2880 €
STAUMa, s.r.o	Spĺňa	4500 €
Ing. Benjamín Baráth	Spĺňa	1560 €

* Prepočet na 4 mesiace realizácie stavby, vrátane DPH ak je relevantné

5. Možnosti financovania obnovy bytového domu

- Vlastné financie – nedostatok
- Štátny fond rozvoja bývania 1% úrok
- Úver z banky – stavebnej sporiteľne cca 3% úrok

RUČENIE ZA ÚVER VÝHRADNE PROSTRIEDKAMI Z FONDU ÚDRŽBY, PREVÁDZKY A OPRÁV (GO FOND)

**Potrebné financie rozdeliť v pomere 80% splátka :
20 % opravy v interiéri + prevádzka budovy**

Koľko bude platiť môj byt?

(výpočet bez výmeny okien)

Momentálna tvorba: $0.48 \text{ € /m}^2 = 2300 \text{ €/mesiac}$ – 3i byt cca 33 €/mes
– 1i byt cca 15 €/mes

Celkové náklady stavby: 430 000 € - minerálna vlna

Alternatíva 1: Bankový úver: 20 rokov/3% úrok + 3 mesačné splátky

Splátka: 2500 €/mesiac

Treba tvorbu GO Fondu: 3150 €/mesiac

Navýšiť GO Fond o 0.2 €/m^2 – 3i byt (68 m^2) – 14 €/mesiac
– 1i byt (28 m^2) – 6 €/mesiac

Alternatíva 2: ŠFRB: 20 rokov/1% úrok + 3 mesačné splátky

Splátka: 2000 €/mesiac

Treba tvorbu GO Fondu: 2500 €/mesiac

Navýšiť GO Fond o 0.08 €/m^2 – 3i byt (68 m^2) – 6 €/mesiac
– 1i byt (28 m^2) – 2.50 €/mesiac

Momentálna tvorba: $0.48 \text{ € /m}^2 = 2300 \text{ €/mesiac}$ – 3i byt cca 33 €/mes
– 1i byt cca 15 €/mes

Celkové náklady stavby: 430 000 € - minerálna vlna

Alternatíva 3: 20% Bankový úver: 20 rokov/3% úrok (86 000€)
80% ŠFRB: 20 rokov/1% úrok + 3 mesačné splátky (344 000 €)
Splátka: 480 € + 1590 € = 2070 €/mesiac
Treba tvorbu GO Fondu: 2600 €/mesiac

Navýšiť GO Fond o 0.08 €/m^2 – 3i byt (68 m^2) – 6 €/mesiac
– 1i byt (28 m^2) – 2.50 €/mesiac

ŠFRB totiž vyžaduje 20% vlastných prostriedkov

Hlasovanie – písomné hlasovanie alebo 2/3 vlastníkov bytov na schôdzi

Cena výmeny okien (s DPH)

	Okno	Baugroup	PS Stavby
1	<i>1200/1200 – o/o-s – kúpeľňa, kuchyňa</i>	197.46 €	206,88 €
2	<i>1800/1500 – o/o-s – ostatné izby</i>	328.62 €	348,66 €
3	<i>600+1500/1500 – o/o-s ???</i>	-	382.92 €
4	Balkónové dvere	222.30 €	220.38 €
3 i byt (2*pol1+3*pol2+pol4)		1603.08 €	1680.12 €
1 i byt (2*pol2)		657.24 €	697.32 €

Ďalší postup - návrh

1. Výber materiálu zateplenia a zhotoviteľa diela
2. Výber stavebného dozoru
3. Spracovanie žiadosti a vydanie stav. Povolenia
4. Združenie antén, satelitov, rozvody TV (**apríl-máj 2013**)
5. Spracovanie žiadosti o príspevok ŠFRB (23 príloh) (**apríl 2013**)
6. Alt. Spracovanie podkladov pre bankový úver, schválenie
7. Písomné hlasovanie – spôsob financovania (**apríl 2013**)
8. Zmluva s dodávateľom (**apríl – máj 2013**)
9. Príprava stavby, demontáž prvkov z fasády a balkónov (**jún 2013**)
10. Realizácia prác obnovy BD (**júl – október 2013**)

1976-2013



Спасибо за ваше внимание!

Grazie per la vostra attenzione!

感谢您的关注!

Tibi gratias ago pro peccatione! **Ďakujem za pozornosť !** **Köszönöm a figyelmet!**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Σας ευχαριστώ για την προσοχή σας!

Thank you for your attention !

דאנק איר פאר איינער ופמערקזאמקייט!

2013 ???

