

Obnova bytového domu

Plán práce 2014

Gazdovský rad 49- 53 Šamorín

Schôdza vlastníkov bytov 10.12.2013 MsKS Šamorín, 18.30

Predkladá: M. Polovka, zástupca vlastníkov bytov



Program schôdze vo vzťahu k obnove bytového domu

1. Informácie o ukončenom procese obnovy bytového domu v exteriéri
2. Záruka na vykonané práce a spôsob užívania bytového domu **v záujme predchádzania škodám**
3. Plán práce zástupcu vlastníkov a potreba opráv a revízií v bytovom dome v roku 2014
4. Rôzne

1. Informácie o ukončenom procese obnovy bytového domu v exteriéri

Podľa PD vykonaná komplexná obnova exteriéru budovy v termíne od 22.7.2013 do 06.12.2013 **ZoD č. 01/2013**

Naviac vykonané práce/zmeny oproti PD:

- 1,** prekládka rozvodov satelitných antén – centralizované rozvody
- 2,** riešenie ochrany živočíchov – netopiere na JZ štítovej steny
- 3,** zmeny kotvenia zábradlia loggií –betónový veniec
- 4,** izolácia striešok vstupov – vestibulov - a oplechovanie loggií
- 5,** zmena – bleskozvod vedený pod fasádou – cena rovnaká
- 6,** vstupy a zábradlia – väčší rozsah oproti PD, nerez zábradlia – bonus PSS

Nevykonané práce:

- 1,** zateplenie v interiéri – schodište a suterén, budú vymenené mreže za plné dvere

Ešte prebehne:

- 1, ***preberacie konanie*** – včera – 9.12.2013 od 15:00
- 2, ***navezenie zeminy*** a zatrávnenie plôch pred a za domom – na jar 2014
- 3, ***kontrola stavby*** termovíznou kamerou – december 2013/január 2014
- 4, ***energetická certifikácia*** – december 2013/január 2014
- 5, ***kolaudačné konanie*** – január 2014

Celkový náklad na obnovu BD predstavuje cca 400 000 Eur
– kontrola faktúr v súčasnosti ešte prebieha

Náklady na obnovu hradené 100% z úveru od Prvej stavebnej sporiteľne,
splatnosť 20 rokov prostredníctvom úhrad do GO Fondu

Nad rámec projektu boli vymenené všetky nevymenené okná na bytoch,
zabezpečené sušiaky prádla, háky na kvetináče (v riešení), zasklenia loggií.

Tieto položky si hradia vlastníci, ktorí si ich objednali, sami, nie sú
zahrnuté v cene obnovy domu

2. Záruka na vykonané práce a spôsob užívania bytového domu v záujme predchádzania škodám

Poskytnuté záruky:

Fasáda – 6 rokov

Strecha – 10 rokov

} Štandardné záruky na stavebné práce sú 3 roky
(§ 646 ods.3 Občianskeho zákonníka)

ZA PREDPOKLADU ŽE NEDÔJDE K DODATOČNÉMU NARUŠENIU FASÁDY ALEBO STRECHY NEODBORNÝM ZÁSAHOM (!!!)

- NAVRÁTANIE, SVOJVOĽNÉ OSADENIE RÔZNYCH PRVKOV NA FASÁDU
- MECHANICKÉ POŠKODENIE FASÁDY
- PRELOMENIE STREŠNEJ IZOLÁCIE ALEBO POŠKODENIE STREŠNEJ KRYTINY

Spôsob užívania bytového domu v záujme predchádzania škodám

- 1, Dodávka stavebných prác je v **predĺženej záruke** 6 rokov na fasádu a 10 rokov na strechu a v prípade narušenia fasády vlastními akýmikoľvek montážami sa na takéto poškodenie záruka nevzťahuje. **Náklady na prípadnú opravu** znáša ten, kto toto poškodenie spôsobil.
- 2, Vlastník bytu v bytovom dome si musí uvedomiť, že **lodžia**, na ktorú sa vychádza z jeho **a fasáda patria všetkým vlastníkom** (nepatria vlastníkovi príľahlého bytu) a boli opravené zo spoločného rozpočtu. Lodžia je definovaná ako súčasť fasády (*§2 ods. 4 a ods. 7, §10 ods.1 a ods.3, Zákona 182/1993 Z.z. v znení 69/2012 Z.z.*).
- 3, Nie je možné **svojvoľne montovať** na fasádu, do lodžie, na strechu akékoľvek zariadenie. Každé takéto zariadenie môže byť osadené iba v súlade so zákonom o bytoch a nebytových priestoroch č. 182/1993 Z.z. a stavebným zákonom č. 50/1976 Zb. v aktuálnom znení.
- 4, Požiadavku na osadenie sušiacich, kvetináčov, klimatizačnú jednotku a pod. je nutné v dostatočnom predstihu **prerokovať na technickom oddelení správcu, ktorý je povinný danú vec prerokovať** s dodávateľom obnovy, aby nedošlo ku strate záruky (najlepšie je predložiť technický popis, výkres, fotku a pod.)
- 5, **Vystupovať na strechu** je povolené iba pracovníkom správcu. **Strešné výstupy budú uzamknuté**

6, V prípade, ak dôjde k prerušeniu **signálu TV** prenosu, chybu je nutné hlásiť **poskytovateľovi TV signálu**, alebo na tel. č. správcu zverejnené vo výveske bytového domu, alebo v ojedinelých prípadoch zástupcovi vlastníkov.

7, Pred obnovou bytového domu boli vyriešené rozvody spoločnej televíznej antény a zhotovené káblové rozvody väčšiny poskytovateľov satelitných služieb. Svojvoľné osádzanie **satelitných antén** na fasádu vlastníkami bytov je neprípustné.

K dispozícii je v súčasnosti:

- **spoločná TV anténa (cca 24 programov SK, AT, HU) – problémy hlásiť správcovi**
- **DIGI TV**
- **Magio**
- **Skylink**

8, Rozvody satelitov majú rezervu na pripojenie ďalších účastníkov. V prípade požiadavky na zmenu poskytovateľa satelitného signálu alebo **v krajnom prípade osadenie vlastného satelitu** sa vlastník bytu obráti so svojou požiadavkou na správcu budovy, ktorý ju dorieši tak aby nedošlo k poškodeniu fasády a strate záruky na fasádu.

9, Kvety na lodžií, alebo v okne musia byť umiestnené tak, aby nemohli padnúť samovoľne ani následkom vetra či ľadu (môže nastať smrteľný úraz) a počas polievania kvetov voda vytekajúca z črepníkov nesmie poškodzovať povrchovú úpravu fasády, stenu lodžie a pod.

10, Ak by v byte vznikali plesne, je nutné o tomto okamžite informovať správcu. V súvislosti so zateplením budovy správca upozorňuje **na nutnosť pravidelného vetrania v bytoch** aby sa odstránila prebytočná vzdušná vlhkosť (z prádla, varenia, osobnej hygieny ale aj inej bežnej činnosti) a zaručil sa dostatok čerstvého vzduchu.

11, Je nutné zabezpečiť **intenzívne vetranie** v trvaní 10-12 minút na jar, na jeseň aj v zime ktoré je nutné robiť vedome a **intenzívne**. Stále mať otvorené vetracie okno nie je v zime vhodné. Ak sa vnútorná **stena nad oknom ochladí** na cca 13⁰ C a v prípade **dostatočnej vlhkosti** v miestnosti vzniká vhodné prostredie na **vznik plesní**.

12, Parapetné plechy bytových okien, pivničných okien a oplechovania na lodžiách je nutné minimálne 4 x ročne umyť tak, aby špinavá voda pri umývaní nestekala po fasáde

13, Neopierajte o fasádu bicykel alebo iné predmety. Na dočasné odloženie bicyklov slúžia stojany pred vchodmi bytového domu vybudované na tento účel

14, V suteréne a v pivniciach bol nainštalovaný svetelný rozvod 24 V. V rozvodnej skrini je pre krátkodobé použitie k dispozícii zásuvka 230 V. Ak vlastník potrebuje v pivnici rozvod 230 V, správca mu to na náklady vlastníka zabezpečí

Akúkoľvek poruchu na spoločnom vybavení domu (aj podozrenie na poruchu) by mal vlastník hlásiť ihneď správcovi alebo zástupcovi vlastníkov bytov. Rovnako je potrebné všímať si prípadné poškodenia fasády a tieto bezodkladne nahlásiť

Je potrebné zamedziť poškodzovaniu spoločných priestorov, ktoré sú opravované na náklady všetkých vlastníkov

3. Plán práce zástupcu vlastníkov

Plán práce na rok 2013 bude k 31.12.2013 splnený na 100% - **doplatiť poslednú splátku za rekonštrukciu výťahov** v sume 4981,45 € - spätka 31.12.2013 z prostriedkov GO fondu

V r. 2014

- 1,** ukončenie preberacieho a kolaudačného konania v súvislosti s obnovou BD
- 2,** ukončenie úprav okolia budovy a zabezpečenie priebežnej kontroly a údržby spoločných priestorov a priestranstva pred bytovým domom
- 3,** nastavenie regulačných členov hydraulickej regulácie ÚK po zateplení BD – optimalizácia vykurovacej sústavy
- 4, v spolupráci so správcom** – revízia spoločných zariadení bytového domu podľa platných predpisov – v r. 2014:

- **Stupačkové rozvody ÚK** – priebežne, min. 1x/rok
- **Protipožiarne zabezpečenie budovy** – hydranty 2x/rok, hasiace prístroje 1x/rok
- **Rozvody plynu – kompletná revízia** – 1x/3 roky – naposledy 2011
- **Výmena – overenie vodomero**v – SV – 1x/6 rokov – aktuálne v 2016
- TÚV – 1x/4 roky – naposledy v 2010
- **Rozvody plynu** – kompletná revízia – 1x/3 roky – naposledy 2011
- **Dezinsekcia a deratizácia** – min. 1x/rok

- 5,** výmena rozvodov TZI (stupačky SV, TÚV, kanalizácia), ošetrovanie rozvodov plynu

Príprava rekonštrukcie spoločných rozvodov ZTI (SV, TÚV, kanalizácie)

Prečo?

- Vnútorne rozvody TÚV, SV a potrubia vnútornej kanalizácie sú v panelových domoch starších ako 30 rokov na hranicu svojej životnosti – **naš dom 37 rokov**
- Možný nepredvídateľný **vznik prasklín, netesnosti, zápach, korózia**
- **Ohrozenie majetku a bezpečnosti** obyvateľov – škody veľkého rozsahu
- **Lokálne vysprávkky a opravy sú drahé a neefektívne** – jedno opravím – druhé praskne

Čo s tým?

- Pripraviť a zrealizovať komplexnú výmenu zvislých stupačkových rozvodov

Ako?

- Oslovenie a výber projektanta a následne vypracovanie projektu
- Oslovenie a výber firmy, ktorá výmenu TZI zrealizuje
- Dohodnúť s PSS, a.s. zmenu využitia financií z úveru – výška úveru sa nemení
- Stavebno – povoľovacie konanie
- Realizácia a odovzdanie diela

Kto?

- Výbor vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov v spolupráci so správcom budovy pripraví návrh na výber zhotoviteľa a predloží na schválenie na schôdzi vlastníkov – podobne ako v prípade obnovy fasády

Za koľko? ODHAD NÁKLADOV PODĽA INÝCH DOMOV PODOBNEJ KONŠTRUKCIE:

- projekt: **cca 500 €**
- Poplatky spojené s povoľovacím konaním: **cca 60 €**
- Náklady na realizáciu výmeny – podľa rozsahu
 - zvislé a horizontálne potrubia SV, TV, kanalizácia **cca 30 -35 000 €**
 - rozvody plynu zatiaľ nie je akútne – suchý koridor – odporúčené ošetrenie

VŠETKY ceny – projekt a realizácia budú výsledkom prieskumu trhu a následne rokovania s uchádzačmi. Zatiaľ sú zverejnené iba odhady.

**Za čo? Ideálne - rezerva z úveru poskytnutého PSS, a.s., v dôsledku odpočtu nezrealizovaných prác v sume cca 32 000 Eur
(suma bude ale upresnená až po kontrole všetkých faktúr)**

Tieto peniaze by sme mohli využiť po odsúhlasení PSS,a.s., na účel rekonštrukcie TZI

§ 11 Zákona o bytoch – umožnenie vykonania opráv a zodpovednosť za škody

Hlasovanie:

- 1, odsúhlasenie zámeru vymeniť rozvody**
- 2, poveriť výbor vlastníkov pripraviť podklady pre schôdzu**
- 3, poveriť správcu urobiť kroky potrebné k realizácii diela**
(stavebné povolenie, rokovanie o zmene využitia financií)

4. Rôzne

- Montáž hákov na kvetináče možná len na vnútornú stranu loggie – možné poškodenie izolácie, ušpinenie od stekajúcej vody.
- **Zimná údržba** – posypový materiál a snehové lopaty k dispozícii
 - nie je povinnosť upratovačiek ale **všetkých vlastníkov**
 - **bytový dom nie je hotel**
- **Ukladanie predmetov v spoločných priestoroch** – SPOLOČNÉ priestory patria všetkým
 - schodištia tvoria únikovú cestu v prípade nutnosti evakuácie
 - v prípade požiaru **NESMIE** sa na evakuáciu použiť výťah
 - **únikové cesty musia byť voľné a nesmú na nich byť uložené horľavé predmety alebo predmety ktorých horením vznikajú toxické látky (police, skrine, garniže, staré TV, pračky, koberce....)**
 - nesmie byť obmedzený prístup k protipožiarным zariadeniam-
 - okrem požiarnych aj estetické a hygienické hľadisko
- **Upozornenie na potrebu kontroly stavu rozvodov el. energie v bytoch** vlastníkov – hliníkové prívody – každý vlastník individuálne min. 1x/2 roky
- **Zástupca vlastníkov** – od r. 2007 vchod 49, od r. 2008/9 celý BD
 - **POTREBNÝ NÁSTUPCA NAJNESKÔR PO VÝMENE TZI, v prípade želania - ihneď**

Ďakujem

všetkým ktorí prispeli k tomu, že obnovu bytového domu bolo možné vykonať:

- **Ing. Benjamín Baráth** – stavebný dozor a zástupca správcu
- **pracovníci MPBH Šamorín, s.r.o** – príprava stavby
- **pracovníci firmy PS Stavby** za kvalitu prevedenia, aj keď im v tempe prác bolo potrebné občas prehovoriť do duše 😊 😞
- **výbor vlastníkov** – za pomoc v prípravnej fáze obnovy
- **Všetkým vlastníkom bytov** ďakujem za trpezlivosť
(.....a tým menej trpezlivým za zhovievavosť...)

Nečakajme kým niekto niečo pre nás urobí....

.....Pýtajme sa na to, čo môžeme urobiť my sami.....

Voľný citát na motívy JFK