

Schôdza vlastníkov bytov Gazdovský rad 35 / 49 - 53 Šamorín

16.10. 2018 18:30 MsKS Šamorín



www.gazdovsky-rad-49-53.webnode.sk

Predkladá: Ing. Martin Polovka, PhD. zástupca vlastníkov bytov
v spolupráci so správcom budovy, MPBH Šamorín, s.r.o

Rámcový program schôdze

1. Otvorenie, schválenie programu, zapisovateľa, overovateľov
2. Informácie o realizovaných prácach na obnove domu v r. 2018
3. Aktuálne otázky správy a údržby domu
4. Stav financií bytového domu – pohľadávky a záväzky
5. Plán práce na rok 2019
6. Rôzne:
 - zimná údržba
 - narúšanie obnovenej fasády a strechy
 - fajčenie na balkónoch/ oknách
7. Diskusia, záver

2. Informácie o realizovaných prácach, činnosti správcu a zástupcu vlastníkov v r. 2018

Požiadavky zo schôdze 20. 9. 2017:

- **Uzamknutie hydrantov** – skontrolované – hydrant nie je trezor
- **Zatečenie priestorov suterénu 51 a 53** – riešené – vid' v ďalšom
- **Skrivené vchodové dvere 53** – opravené 10/2017
- **Rekonštrukcia chodníka** popred budovu – žiadosť odoslaná v septembri 2017 na MsU – odpoveď – bude zaradené do plánu údržbykomunikácií
- **Osadenie lavičiek** pred vchodmi 51 a 53 – splnené v 3/2018

...Informácie o realizovaných prácach....

Činnosť v r. 2018:

- **Kontrola a kompletne pretesnenie strešných zvodov** – suterén 53 – zateká ešte v stropnom prechode –doriešené do konca 10/2018
- **Riešenie protipožiarnej bezpečnosti** (ostrý požiarne poplach 4.2.2018 !!!)
- **Výmena vodomeroch TUV** – 1x za 4 roky
- **Pravidelné vylamovanie zámkov** strešných výstupov
- **Výmena brana na vstupných dverách** – polohovateľné brano
- **Budovanie optickej siete** T-com a Orange
- **Výmena rozvodov TUV a UK** z kotolne K2
- **Riešenie problémov s kanalizáciou** – upchávanie >>>
- **Cenové ponuky** – výmena drevených skríň na schodištiach >>>

3. Aktuálne otázky správy a údržby domu

- **Vykurovacia sezóna** – potrebné odvzdušniť všetky radiátory a skontrolovať regulačné ventily (opakované zavzdušnenie)
- **Problém kradnutia tepla** – vykurovanie nie je súťaž, kto ušetrí viac, zateplenie nie je spása
- **Zlúčenie parkovacích oblastí 5/6** – požiadané mestské zastupiteľstvo, oblasti zlúčené počas rekonštrukcie rozvodov UK a TUV (cca do 31.10.2018, pôvodne 31.8.2018)
- **Parkoviská a chodníky** budú uvedené do pôvodného stavu do 31.10.2018
- **Úprava platieb za byt** – v prípade že je nesprávny výpočet – potrebné prepočítať a v prípade hrozby nedoplatku kontaktovať p. Darnayovú

...Aktuálne otázky správy a údržby....

- **Hromodenie odpadu pri kontajneroch – odpad patrí na zberný dvor – platí sa len za odpad stavebný**



...Aktuálne otázky správy a údržby....



- **Upchávanie kanalizácie** – kuchynský odpad (šupy, kosti), plienky, utierky, mopy.... – patria do koša nie do kanalizácie
- Jedno prerážanie kanalizácie a čistenie stojí cca 90 € - niekedy aj 6-8x / rok !!!
- Škody na majetku, bytovom vybavení a podobne

...Aktuálne otázky správy a údržby....

- **Výmena drevených skríňa na stupačkách**
- Súčasné drevené obloženie stupačiek je provizórne opravené, na viacerých miestach značne poškodené
- Dvere/pánty neumožňujú bezpečné užívanie, v prípade poruchy, nedajú sa časti skríň otvoriť bez poškodenia
- **Riešenie:** výmena za nové funkčné drevené alebo plastové
27 ks drevených skríň

Cenové ponuky:

- 1. Aspect Line Dunajská Streda: 28 000 € s DPH (plast)**
- 2. Eduard Pavlyshche: 15 000 (OSB dosky ???)**
- 3. ??? Dunajská Streda: 25 000 € s DPH (aluplast)**

4. Stav financií bytového domu k 01.10.2018

Tvorba : 0,80 €/m² tj. mesačne cca 3 800 Eur

Splátky úverov:	zateplenie:	úrok:	808 €/mes
		stavebné sporenie	1612 €/mes
	stupačky:		201 €/mes

Splátky úverov spolu: cca 2621 €/mes

Zvyšok: cca 1200 Eur/ mes na bežnú údržbu a prevádzku budovy

Počiatočný stav GO fondu 01.01.2018: + 10 707,86 €

Priebežný stav k 30.09.2018: + 12 583,82 €

Očakávané (!!) čerpanie do konca roku:

Poistka budovy - 804 €

Splátky úverov 10-12/2018 (2621*3) - 7 863 €

Predpokladaná údržba / prevádzka 10-12/2018 - 1 500 € (???)

Očakávaná tvorba (10-12/2018, cca 3 800/mes*3): +11 400 €

Očakávaný zostatok k 31.12.2018 cca + 13 800 €

Stav financií ...

Dlhy: (k 1.9.2018): vchod 49: **2 920,39 €** (najväčší dlh = **2 844,14 €**)
vchod 51: **3 114,82 €** (najväčší dlh = **2 427,55 €**)
vchod 53: **362,14 €** (najväčší dlh = **321,78 €**)

Oproti 2016: **zlepšenie platobnej disciplíny** – pokles dlhov o cca 2870 €, medziročne (2017) – pokles dlhov o 360 €

Evidované sú aj staré záväzky bývalých vlastníkov – riešené osobitne

Problematické: 1 byt GR 49, 2 byty GR 51

Záver:

1. Bytový dom po vykonaných opravách je v bezpečnom stave
2. **Financie postačujú** na krytie existujúcich záväzkov a prevádzky domu aj do budúcnosti
3. Potrebná **zvýšená pozornosť voči vandalizmu** a poškodzovaniu spoločného vybavenia domu – platíme to my všetci a je to **záležitosť nás všetkých**

5. Plán údržby a opráv na rok 2019

spracovaný v zmysle §8a ods.4 Zákona č. 182/1993 Z.z o vlastníctve bytov
a nebytových priestorov

1. Modernizácia drevených skríň osadených na stúpačkových rozvodoch na schodištiach a v tejto súvislosti:
 - 1.1. Výmena elektrických rozvodov bytových zvončekov a rozvodov domácich telefónov
 - 1.2 Uvedenie trás TV káblov, internetových prípojok a ďalšej kabeláže vedenej v stúpačkových rozvodoch do súladu s normami radu STN 33 2000
2. Nastavenie hydraulického vyváženia vykurovania po obnove bytového domu a centrálnych rozvodov UK na nové parametre

Plán údržby a opráv...

3. Zabezpečenie povinných revízií a kontroly spoločného vybavenia domu:

- Stupačkové rozvody ÚK – priebežne, min. 1x/rok
- Protipožiarne zabezpečenie budovy – hydranty 2x/rok, hasiace prístroje 1x/rok
- Dezinsekcia a deratizácia spoločných priestorov – min. 1x/rok
- Profilaxia ventilov na ležatom rozvode SV a TUV – min 4x/rok
- Rozvod plynu (2020)
- Revízia elektroinštalácie v spoločných priestoroch a revízia bleskozvodov (2021)
- Výmena – overenie vodomeroch – SV, TUV (**TUV 2022, SV – 2020**)
Revízia skúška výťahov (2022)

4. Zabezpečenie priebežnej kontroly a údržby strechy a spoločných priestorov a priestranstva pred bytovým domom (kosenie, kontrola kanalizačných šácht, orez stromov)

Plán údržby a opráv ...na ďalšie roky

1. Výmena centrálného osvetlenia spoločných priestorov za osvetlenie ovládané pohybovými senzormi
2. Maľovanie spoločných priestorov
3. V prípade nutnosti – riešenie rozvodov kúrenia

**Všetky činnosti na základe riadneho výberu zhotoviteľa po
dodaní cenových ponúk**

a

podľa zostatku prostriedkov v GO fonde budovy

6. Rôzne

Zimná údržba – očistenie chodníkov od snehu a ľadu

- posypový materiál a snehové lopaty/metly sú – budú - k dispozícii
- nie je povinnosť upratovačiek - **týka sa všetkých vlastníkov**
- **nebývame v hoteli – prosím pomôžte každý kto môže**

Ukladanie predmetov v spoločných priestoroch

- schodištia tvoria **únikovú cestu** v prípade nutnosti (požiar a pod.)
- v prípade požiaru **NESMIE sa na evakuáciu použiť výťah**
- **únikové cesty musia byť voľné**
- **nesmie** byť obmedzený prístup k protipožiarnym zariadeniam (bicykle, nábytky....)
- **stojany na bicykle – dočasné – nie permanentné stojisko (!!!)**

Ochrana obnovených spoločných priestorov

NADŠTANDARDNÉ záruky poskytnuté zhotoviteľom:

Fasáda – 6 rokov

Strecha – 10 rokov

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

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

Strešné výstupy sú uzamknuté, vystupovať na strechu môže len správca alebo ním poverená osoba (kontrola, opravy antén a pod.) – VYLAMOVANIE ZÁMKOV NA STREŠNÝCH VÝLEZOCH (!!!)

Za bezpečný stav inštalácií (elektrina, voda, plyn) v spoločných priestoroch zodpovedá správca – **svojvoľné zásahy do inštalácie sú neprípustné**

Upozornenie na potrebu pravidelnej kontroly rozvodov elektrickej energie v bytoch

- hliníkové prívody – hliník vyteká spod spojov, môže vzniknúť skrat
- každý vlastník na svoje náklady - min. 1x/2-3 roky
- môže na požiadanie (a úhradu) vlastníka zabezpečiť správca

§ 11 ods.1 Zákona 182/1993: Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný na svoje náklady byt ... udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečiť údržbu a opravy...

FAJČENIE na balkónoch a oknách – riziko požiaru

- obťažovanie susedov cigaretovým dymom
- zahadzovanie ohorkov – znečisťovanie prostredia okolo domu

NEŽIJEME NA SMETISKU

Riziko požiaru – predmety uložené na balkónoch pod vami

SCHODIŠTE a priestory stupačiek (WC) – nefajčiarsky priestor

Diskusia, záver

Hlasovanie o:

- 1, schválenie programu
- 2, voľba zapisovateľa a overovateľov zápisnice
- 3, na vedomie - informácie o realizovaných prácach a stave financií
- 4, schválenie plánu údržby a opráv na rok 2018

Ďakujem za pozornosť' - Köszönöm a figyelmet

www.gazdovsky-rad-49-53.webnode.sk

Gazdovský rad 49-53 Šamorín

...Spolu pre krajšie a bezpečnejšie bývanie....

Vyhľadávanie

ÚVODNÁ STRÁNKA!!! VÝMENA STUPAČIEK !!!SPRÁVA DOMUKONTAKTYOTÁZKY A ODPOVEDE

Webová stránka domu slúži na lepšie informovanie o všetkom, čo sa nášho domu týka. Postupne budeme zverejňovať všetky informácie týkajúce sa správy a údržby bytového domu a to aj späťne. Umožní nám to zverejniť aj materiály väčšieho rozsahu, ktoré si môžete preštudovať priamo z vašej obývačky ☺ ☺ ☺.

Stránka však nenahradí potrebu zúčastňovať sa domových schôdzí!

Budem vďačný za vaše konštruktívne pripomienky.

Zástupca vlastníkov, apríl 2015

Anketa

Ako často navštevujete túto stránku?

často (viac ako 1x za týždeň) (2)

občas (viac ako 1-2x za mesiac) (1)

zriedka (menej ako 1x za mesiac) (1)

Celkový počet hlasov: 4

Novinky

Začiatok vykurovacej sezóny - skúška funkčnosti vykurovacej sústavy

05.10.2016 05:55

V súvislosti so zmenou poveternostných podmienok, správca budovy, MPBH Šamorín avizuje skúšku vykurovacej sústavy, ktorá prebehne zajtra, 6.10.2016. Preto prosím, prekontrolujte si stav radiátorov,...

Výmena rozvodov vody, kanalizácie a plynu je ukončená

05.10.2016 05:28

Včera vo večerných hodinách bola ukončená výmena rozvodov vody, kanalizácie a plynu v našom