

Schôdza vlastníkov bytov Gazdovský rad 35 / 49 - 53 Šamorín

20.09. 2017 18:00 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. 2017
3. Stav financií bytového domu – pohľadávky a záväzky
4. Plán práce na rok 2018
5. Informácie o budovaní optickej siete Orange a Telekom
6. Rôzne:
 - zimná údržba
 - narúšanie obnovenej fasády a strechy
 - fajčenie na balkónoch/ oknách
7. Diskusia, záver

2. Informácie o realizovaných prácach na obnove domu v r. 2017

- **Riešenie 1 reklamácie stupačkových rozvodov** – suterén GR 53
 - POZOR – pravidelne pohýbať ventily SV a TUV v bytoch
 - Problém s upchávaním kanalizácie – GR 53
 - **Zmapovanie pivníc:**
 - GR 49 – 1 pivnica neexistuje, 1 zabral iný vlastník
 - 51 – 1 pivnica zabral iný vlastník, 1 zamenená pivnica
 - 53 – 1 zamenená pivnica, **3 zrušené (!!!) pivnice**
 - 1 zabratá vlastníkom bez pivnice, 2 zabraté do kríža....
- Aktualizované mapy vlastníkov pivníc (mapa z 1998 >>> 2016)
- ☐ Uspokojenie 2 vlastníkov vo vchode 53
 - ☐ Ďalšie riešenie – vzájomná dohoda majiteľov
 - ☐ Rozdelenie 3 zabratých pivníc vo vchode 53 – alebo dohoda

Informácie o realizovaných prácach....

- **Uzamknutie** strešných výlezov – na strechu vystupuje IBA správca alebo ním poverená osoba
- **Uzamknutie** hydrantov – kľúče u hasičov a vybraných osôb – 1 doplnenie cca 70 € - ročne cca 5-6 x niekto vykradol
- **Výmena hlavných rozvodných skríň elektrickej energie**
 - technicky zastaralé, zanedbaná údržba
 - zlepšenie bezpečnosti budovy a plynulosti dodávky el. energie
 - realizácia na náklady ZSE – nepatrí vlastníkom bytov
 - 1 reklamácia padnutej skrine pri GR 49
- **Úprava zasklenia schodišť** – v každom vchode doplnené 1 otváracie-sklopné okno pre zlepšenie cirkulácie vzduchu na schodišti – náklad spolu 3 okná 543 €
 - v lete – prehrievanie, v zime – únik tepla z budovy
 - okná sa samé počas búrky/vetra nezavrú (!!!)

Informácie o realizovaných prácach....

- **Revízia rozvodov plynu** + odstránenie nedostatkov – 1x/ 3 roky
- **Výmena „meračov tepla“** – montáž 2007, lehota overenia 10 rokov, najbližšia montáž 2027
 - zvolená alternatíva je ekonomicky najvýhodnejšia
 - celková cena 7031 € z prostriedkov GO fondu (cca 370 meračov)
 - ešte prebehne montáž 11 ks – nezastihnutí pri riadnom termíne
 - **pri výmene radiátorov** – vlastník sám kontaktuje firmu a platí prekládku – každý vlastník „dostal“ 1x „zadarmo“
- **rádiový odpočet** – netreba vstupovať do bytov

Vykurovacia sezóna – potrebné skontrolovať odvzdušnenie radiátorov resp. či sú ventily na hlavnom prívode do bytu a spiatočke otvorené

3. Stav financií bytového domu k 13.9.2017

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 01.01.2017: **+ 9 087,01 €**

Priebežný stav k 31.08.2017/13.9.2017: **+ 11 225,55 €**

Očakávané (!!) čerpanie do konca roku:

Poistka budovy - 840 €

Splátky úverov 9-12/2017 - 13 714 €

Predpokladaná údržba / prevádzka 9-12/2017 - 2 500 €

Očakávaná tvorba (9-12/2017, cca 3 800/mes): **+15 200**

Očakávaný zostatok k 31.12.2017 **cca + 9 800 €**

Stav financií ...

Dlhy: (k 1.9.2017): vchod 49:	1 478,10 € (najväčší dlh = 1 388,62 €)
vchod 51:	4 126,51 € (najväčší dlh = 3 248,74 €)
vchod 53:	1150,21 € (najväčší dlh = 944,43 €)

Oproti 2016: **zlepšenie platobnej disciplíny** – pokles dlhov o 2 517 €
Evidované sú aj staré záväzky bývalých vlastníkov – riešené osobitne

Problematické: 1 byt GR 49, 2 byty GR 51 a 1 byt GR 53

Dlhy nad 700 € sú v súčasnosti riešené na súde platobný rozkaz ☹ ☹ ☹

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**

4. Plán údržby a opráv na rok 2018

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 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 (2018)
- Výmena – overenie vodomeroch – SV, TUV (**TUV 2018 - rádiové**)
- Revízna 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

5. Informácie o vybudovaní optickej siete Orange a Telekom

- V máji 2017 sme boli oslovení s ponukou **bezplatného** vybudovania rozvodov optickej siete v našom dome
- Samotná realizácia prác sa predpokladá september – október 2017
- S vybudovaním rozvodov som v mene vlastníkov vyslovil súhlas za podmienok nepoškodenia budovy a jej vybavenia
- Po realizácii výkopových prác bude terén a chodník za budovou uvedený do pôvodného stavu
- Zvislé vedenia optických káblov a rozvodných skríň budú vedené v priestoroch teplovodných rúr – stupačkových rozvodov - a skryté v schodišťových skriniach

mikrodakt



**mikrotrubička
10/8mm**



skrinka (BOX2)



vertikálne trasy
v stúpačke

vertikálne trasy
v stúpačke



skrinka 1

skrinka 2

skrinka 3

rezerva optického kábla

horizontálna trasa
v spoločných priestoroch

Informácie o vybudovaní optickej siete ...

Výhody:

- Optický kábel je sieť sklenených vodičov – vlákien – s vysokou kvalitou (rýchlosťou a kapacitou) prenosu informácií
- Možné prenášať internetový aj TV signál a iné multimediálne služby, vrátane „pevnej“ linky vo vysokej kvalite (HD)
- Optické káble nespôsobujú rušenie inej infraštruktúry
- Moderná technológia, je dobré mať možnosť tohto pripojenia – vzrastá aj cena nehnuteľnosti (dostupná inteligentná infraštruktúra)

Samotné rozvody sú zadarmo, pripojenie bytu si vlastník organizuje a financuje sám, podobne ako satelitnú alebo káblovú TV

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

} Standardné 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.)

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 zabezpečovať 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, na vedomie – informácie o príprave budovania optickej siete
- 5, 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 DOMU

KONTAKTY

OTÁZKY 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 spätne.

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