

Z Á P I S N I C A

zo schôdze vlastníkov bytov bytového domu Horná č.1 v Bratislave, konanej
dňa 28. 11. 2024 o 18:00 hod. v spoločných priestoroch domu

Schôdzu zvolal správca domu Bytové družstvo Bratislava III v zmysle zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov. Schôdzu viedol zástupca Bytového družstva Bratislava III, Ing. Miloš Holeva (technik domu). Správu a návrhy v bodoch 4 a 7 programu predniesol zástupca vlastníkov bytov Igor Šuhaj. Za správcu sa schôdze zúčastnil tiež predseda BDBAIII Štefan Vaško.

Počet všetkých bytov v dome: **40**

Počet prítomných vlastníkov bytov: **15**

Program schôdze:

1. Otvorenie schôdze a schválenie programu
2. Voľba zapisovateľa a overovateľov zápisnice
3. Kontrola uznesení z predchádzajúcej schôdze vlastníkov bytov
4. Informácia o činnosti od poslednej schôdze vlastníkov, stave a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv v roku 2024
5. Informácia – pravidelné odborné prehliadky
6. Plán opráv a údržby na rok 2025
7. Pravidlá pre inštaláciu klimatizačných jednotiek
8. Rôzne
9. Ukončenie a záver

K bodu 1

Schôdzu otvoril Ing. Holeva, ktorý privítal všetkých zúčastnených a informoval o programe schôdze:

- Keďže k predloženému programu nemal nikto z prítomných žiadne pripomienky, predsedajúci dal o ňom hlasovať.

Program bol jednohlasne schválený: viď zoznam prijatých uznesení (str.4).

K bodu 2

Za zapisovateľa bol navrhnutý Igor Šuhaj a za overovateľov zápisnice Ing. Anna Biloveská a Peter Krútil.

- Keďže k predloženému návrhu nemal nikto z prítomných žiadne pripomienky, predsedajúci dal o ňom hlasovať.

Navrhovaný zapisovateľ aj overovatelia zápisnice boli jednohlasne schválení: viď zoznam prijatých uznesení (str.4).

K bodu 3

Na predchádzajúcej schôdzi vlastníkov bytov, ktorá sa konala 27.11.2023 boli prijaté Uznesenia 1 – 8 /2023. Všetky úlohy vyplývajúce z uznesení boli splnené.

K bodu 4

- S potešením možno konštatovať, že v roku 2024 nedošlo zatiaľ k žiadnej havárii, alebo mimoriadnej udalosti, ktorá by vážnejšie ovplyvnila chod domu a čerpanie finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej FPÚaO). Vykonané boli teda hlavne plánované, každoročné revízie a kontroly.

- Vo februári bola urobená revízia hasičskej techniky a protipožiarnych opatrení. Podobne ako v minulom období, previerku robil poverený pracovník spoločnosti MODEZ, s.r.o. Boli prekontrolované hasiace prístroje, urobený tlakový test hadíc a vykonaná kontrola požiarnych vodovodov. Žiadne väčšie závady neboli zistené, fakturovaná suma za revíziu bola 196,96 €.
- V apríli bola vykonaná vo výmeničke (OST) opakovaná vonkajšia prehliadka expanzomatu a doskového výmeníka. Prehliadku realizovala spoločnosť Energoplyn, spol. s r.o., cena 232,80 €.
- V máji sme dostali od správcu domu prehľad ročného vyúčtovania služieb a energií za rok 2023. Pri porovnaní údajov za posledné tri roky môžeme konštatovať, že dom ako celok sa správa v celku hospodárne. Spotreba SV, TV aj spotreba energie na ÚK klesla, avšak vzhľadom na zvyšovanie cien energií, celkové náklady za dom stúpli. Ročné vyúčtovanie nákladov mohlo byť teda pre niektorých vlastníkov bytov aj nemilým prekvapením, kedy napriek tomu, že čakali aspoň mierny preplatok, dočkali sa nedoplatku.
- Budúci rok vstupujeme do poslednej tretiny splácania úveru (230 000 €), ktorý sme si zobrali na obnovu a rekonštrukciu domu v roku 2015 . Splácať úver sa nám zatiaľ darí a to aj napriek tomu, že od novembra 2013 sme poplatok do FPÚaO nezvyšovali. Podľa úverovej zmluvy splácame mesačne čiastku 1277,78 €, plus úrok, ktorý je pohyblivý. Až do roku 2022 bola úroková sadzba pre nás mimoriadne priaznivá. Problémy nastali koncom roka 2022, kedy v rámci stúpajúcej inflácie, začal stúpať aj 1mesačný Euribor, od ktorého sa odvíja aj výška nášho úroku. Ešte v roku 2022 bol rozdiel medzi ročnými príjmami do FPÚaO a výdajmi na úver cca 4000 €, v roku 2023 to bolo už len 1 855 € a predpoklad na rok 2024 je cca 600€. Pokiaľ by sa teda stala v dome vážnejšia havária a úroky by stále rástli, nestačili by nám ročne ušetrené peniaze, museli by siahnuť do rezervy a nutne zvýšiť mesačný poplatok do FPÚaO. Našťastie aktuálne začala hodnota Euriboru mierne klesať, takže veríme, že v týchto posledných piatich rokoch splácania úveru to predsa len nejako ustojíme. K 31.10.2024 sme mali vo FPÚaO 13 843,43 €.

K bodu 5

Revízie v zmysle vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR č. 508/2009 Z.z.:

- požiarne hydranty	platnosť do	02/2025
- revízia plynu		11/2025
- výmena vodomeroz za nový typ s diaľkovým odpočtom		06/2025

Od 1. januára 2027 začne na Slovensku platiť povinnosť diaľkových odpočtov pre vodomery a merače tepla. V našom dome väčšina vodomeroz končí v roku 2025 a 2026. Aby sme zosúlادili platnosť nových vodomeroz k jednému termínu, budú sa v roku 2025 vymieňať naraz všetky vodomery (na SV aj na TV). Keďže v roku 2026 musíme na radiátoroch po 10 rokoch vymieňať aj pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov (PRVN), správca vyžiada od viacerých dodávateľov CP aj na tento komponent. Vzhľadom na stav financií vo FPÚaO, Výbor navrhuje, aby si túto výmenu uhradili vlastníci bytov z vlastných prostriedkov. Predpokladaná suma v byte s dvomi vodomermi je do cca 140 €. Pri výmene aj PRVN treba počítať ešte s navýšením o cca 90 €. Náklady na nákup a výmenu vodomeroz a PRVN budú zahrnuté vlastníkom v ročnom zúčtovaní v máji 2026.

K bodu 6

Vzhľadom na aktuálny stav finančných prostriedkov vo FPÚaO sa v roku 2025 budú realizovať len opravy vyplývajúce z bežnej údržby bytového domu.

K bodu 7

V poslednom období sa, kvôli enormnému otepľovaniu počasia, množia od vlastníkov bytov otázky ohľadom postupu a možnostiach inštalácie klimatizácií. Keďže pri montáži klimatizačných jednotiek ide o narušenie obvodového plášťa domu, ktorý je spoločnou časťou domu a keďže pri svojoľnej inštalácii sa mení aj vonkajší vzhľad domu, vzťahuje sa na to jednak § 55 Stavebného zákona a tiež §14b Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č.182/1993 Z.z. V snahe zjednotiť postup a súčasne uchrániť vonkajší vzhľad domu pred nežiadúcimi zásahmi, predložil Výbor vlastníkov bytov na schválenie pravidiel v nasledovnom znení:

1) Vonkajšia jednotka klimatizácie musí byť nainštalovaná len do vnútorného priestoru balkónu alebo loggie príslušného bytu. Ideálne je umiestniť klimatizačnú jednotku na podlahu loggie alebo balkónu tak, aby ju zvonku vôbec nebolo vidieť. Montáž klimatizačných jednotiek na iné miesta v dome (fasáda domu, strecha, spoločné balkóny, atď.) je neprípustná. Výnimka sa môže individuálne povoliť len pre byty, ktoré nemajú balkón alebo loggiu (byty na prízemí a v nadstavbe domu).

2) Pre jeden byt je povolená len jedna vonkajšia klimatizačná jednotka (tzv. multisplitová). Jej výkon musí byť adekvátny plánovanému počtu vnútorných chladiacich jednotiek.

3) Každý klimatizačný systém v byte musí byť napojený na elektrickú prípojku príslušného bytu. Spôsob pripojenia a technické podmienky je potrebné konzultovať s pracovníkom klimatizačnej firmy ešte pred montážou.

4) Každý vlastník bytu je povinný vyriešiť si odvod kondenzátu z klimatizácie tak, aby nestekal po fasáde domu, nekvapkal na okná a parapety susedov a aby zhora nepadal na osoby, pohybujúce sa v okolí domu. Za ideálny spôsob sa považuje odvod kondenzátu do vlastnej zbernej nádoby, alebo do vnútornej kanalizácie príslušného bytu.

5) Vonkajšia ani vnútorná klimatizačná jednotka nesmie obťažovať susedov nadmerným hlukom a pri svojej prevádzke nesmie akýmkoľvek spôsobom poškodzovať spoločné časti a zariadenia domu.

6) Všetky náklady, ktoré vzniknú poškodením spoločných častí, alebo zariadení domu pri montáži, demontáži a prevádzke klimatizácie, je povinný uhradiť v plnom rozsahu vlastník príslušného bytu.

7) Zámer montáže klimatizácie je potrebné vopred písomne ohlásiť správcovi domu, ktorý preverí, či je plánovaná montáž v súlade s pravidlami, ktoré si schválili vlastníci bytov.

8) Pokiaľ by montáž klimatizačnej jednotky menila vonkajší vzhľad domu, je podľa Stavebného zákona nutné žiadať o povolenie stavby aj príslušný Stavebný úrad.

9) V súlade so Zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č.182/1993 Z.z., ak vlastník bytu montážou klimatizačnej jednotky mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, musí mu takéto konanie schváliť nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov.

K bodu 8

- Podobne, ako v minulom období, bude aj tento rok robiť odpočet vodomeroz pani Veronika Bodíková. O termíne odpočtu bude informovať vyvesením oznamu.

- Zástupca vlastníkov bytov poukázal na neporiadok v priestoroch smetných kontajnerov. Priebežne sa tu opäť objavujú časti nábytku, odevy, obuv a aj nepotrebná sanita (umývadlo,

záchodová misa a pod.). Takéto veci treba vyhodit' do kontajnerov na to určených, alebo odvieť do zberného dvora. Pracovníci OLO neodvážajú žiadne veci, ktoré nie sú v kontajneroch. Taktiež nie je vhodné, aby sa ku kontajnerom ukladalo jedlo a zavaraniny. Je naivné si myslieť, že si ich odtiaľ niekto zoberie k ďalšiemu použitiu. Zbytočne sa tým riskuje množenie hmyzu a hlodavcov, ktorí sa neskôr môžu nasťahovať aj do bytového domu.

K bodu 9

Keďže nikto z prítomných už nemal ďalšie otázky alebo pripomienky, predsedajúci schôdze Ing. Holeva poďakoval všetkým prítomným za účasť a schôdzu ukončil.

K prerokovaným bodom programu boli prijaté nasledovné uznesenia:

Uznesenie 1 / 2024

Vlastníci bytov schválili predložený program schôdze bez pripomienok.

Hlasovanie: prítomní: 15 za predložený návrh: 15 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 2 / 2024

Vlastníci bytov schválili návrh zapisovateľa a overovateľov zápisnice nasledovne:

Zapisovateľ: Igor Šuhaj Overovatelia zápisnice: Ing. Anna Biloveská a Peter Krútil

Hlasovanie: prítomní: 15 za predložený návrh: 15 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 3 / 2024

Vlastníci bytov zobrali na vedomie kontrolu uznesení z predchádzajúcej schôdze.

Hlasovanie: prítomní: 15 za predložený návrh: 15 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 4 / 2024

Vlastníci bytov zobrali na vedomie správu o činnosti, údržbe a opravách v roku 2024 a stave FPÚaO prednesenú zástupcom vlastníkov bytov p. Šuhajom.

Hlasovanie: prítomní: 15 za predložený návrh: 15 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 5 / 2024

Vlastníci bytov schvaľujú plán opráv domu na rok 2025 v predloženom znení. Výmenu starých vodomeroch za vodomery na diaľkový odpočet a tiež výmenu PRVN si budú hradiť vlastníci bytov zo svojich prostriedkov. Náklady správca domu rozúčtuje vlastníkovi bytov v ročnom zúčtovaní za rok 2025.

Hlasovanie: prítomní: 15 za predložený návrh: 15 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 6 / 2024

Vlastníci bytov schvaľujú pravidlá pre inštaláciu klimatizačných jednotiek v predloženom znení.

Hlasovanie: prítomní: 15 za predložený návrh: 15 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

V Bratislave, 28. 11. 2024

Zapísal: Igor Šuhaj, v.r.

Zápisnicu overili: Ing. Anna Biloveská, v.r.

Peter Krútil, v.r.