

Z Á P I S N I C A

zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
bytového domu L. Fullu č.7 v Bratislave IV
zapísaných v katastrálnom úrade Karlova Ves
na liste vlastníctva č.2808
ktorá sa konala dňa 06.11.2012 o 18.00 hod.
v ZŠ A. Dubčeka na Majerníkovej ul.č.62, Bratislava

Začiatok schôdze: 18:00 hod.
Ukončenie schôdze: 20:30 hod
Hlasovanie sa uskutočnilo: 19:15 hod

P r o g r a m:

1. Otvorenie schôdze, voľba zapisovateľa a overovateľov zápisnice zo schôdze,
2. Stav finančných prostriedkov na účte vlastníkov do 31.10.2012,
Čerpanie prostriedkov z fondu údržby a opráv,
3. Informácia o postupe prác pri celkovej obnove bytového domu,
4. Odstúpenie od zmluvy na zateplenie bytového domu pôvodného dodávateľa firma:
Jordan-SP, s.r.o, riešenie mimosúdneho vyrovnania,
5. Odsúhlasenie rekonštrukcie stúpacích rozvodov a výber dodávateľa,
6. Odsúhlasenie rekonštrukcie výťahových zariadení a výber dodávateľa,
7. Diskusia, záver schôdze.
 - a. Informácia o zmene sídla správcu SBYT, s.r.o. od 01.10.2012,
 - b. Informácia o odborných prehliadkach a odborných skúškach,

Prítomní: zástupcovia správcu SBYT, s.r.o. – p. Mikulová, p. Krčová,

1. Otvorenie schôdze, voľba zapisovateľa a overovateľov zápisnice zo schôdze,

Schôdzu otvorila p. Mikulová, zástupca správcu, ktorá privítala prítomných vlastníkov na schôdzi. Prítomní vlastníci odsúhlasili predložený program schôdze. Nasledovala voľba zapisovateľa, ktorou bola poverená p. Mikulová a voľba overovateľov zápisnice, ktorou boli poverení p. Jozef Szitási a Ing. Liliana Kasarová.

za „29“ proti „0“ zdržal sa „0“

2. Stav finančných prostriedkov na účte vlastníkov do 31.10.2012, čerpanie prostriedkov z fondu údržby a opráv,

P. Krčová informovala prítomných o stave účtu fondu opráv. Neplatičom boli zaslané výzvy. Neplatičom bude započítané aj penále.

Tvorba FO – 0,664 €/m²

Počiatkový stav FO k 31.12.2011	+ 248 600,13 EUR
Tvorba FO za 01 – 10/2012	+ 45 480,34 EUR
Stav účtu FO	+ 294 380,47 EUR

Čerpanie od 1.1.2012 – 31.10.2012

212 358,71 EUR

Stav účtu FO k 31.10.2012

+ 81 721,76 EUR

Vzhľadom na splácanie úveru na obnovu bytového domu upozornil Ing. Dvorský na dôležitosť včasných mesačných úhrad zálohových platieb a platieb do fondu opráv od všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Z fondu opráv sú hradené mesačné splátky istiny a úrokov z poskytnutého úveru a v prípade výpadku platieb by mohlo dôjsť k porušeniu podmienok úverovej zmluvy a následnému uplatneniu sankcií zo strany banky (vrátane možnosti jednorazového splatenia úveru pred termínom splatnosti).

Vlastníci zobrali uvedený stav na vedomie.

3. Informácia o postupe prác pri celkovej obnove bytového domu,

Technická objektu p. Mikulová na schôdzi prítomným vlastníkom informovala o postupe prác celkovej obnovy bytového domu a financovaní bytového domu.

Práce na celkovej obnove bytového domu, vrátane strechy začali **27.6.2012**.

Na celkovej obnove bytového domu je dodávateľ firma:

ŠEVČÍK s.r.o., 925 71 Trnovec nad Váhom č.504, v celkovej cene diela na odstránenie systémových porúch obvodového plášt'a, lodžií a bleskozvodné zariadenie s revíznou správou: **375,461,69 EUR**

Z toho odsúhlasená dotácia Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR:

95 190,00 EUR,

Úhrada z vlastných zdrojov (z FO alebo z úveru):

280 271,69 EUR,

Súčasne s celkovou obnovou bytového domu je realizovaná strecha, jedným dodávateľom: ŠEVČÍK s.r.o., 925 71 Trnovec nad Váhom č.504, v celkovej cene diela s rekonštrukciou strechy, s výmenou výplní otvorov, vstupných brán, striešok na fasáde: **143 961,54 EUR.**

Jednotlivé práce boli priamo dohodnuté s dodávateľmi:

SAMAT AL, s.r.o., Ľanová 6, 821 01 Bratislava 2 – vchodové hliníkové dvere zo strany Ľ. Fullu č.7, vchodové dvere zo strany ihriska v celkovej cene diela s DPH 4 843,06 EUR. Fiberglassové okná - presklenia v strojovni výtahov, presklenie pri vchode oproti malého výtahu celkovej cene diela s DPH 2 880,64 EUR

WINTRADE, spol.s.r.o., Ľ. Fullu č.7, Bratislava – 10 ks balkónových dverí do malých balkónikov v spoločných priestorov na každom poschodí. celkovej cene diela s DPH 2 491,20 EUR.

Gavlas, s.r.o., Kalinov 1647, 023 02 Krásno nad Kysucou:

Zhotovenie troch striešok nad vrchnými balkónmi v cene 1 880,00 EUR,

Mreža regulačnej stanice plynu - 420,00 EUR,

Prístrešok na kontajnery – 2 860,00 EUR,

Dvierka na hydrant – 130,00 €, **spolu s DPH - 3410, 00 € s DPH.**

Na celkovej obnove bytového domu je každý týždeň **vo štvrtok o 8,00 hod ráno kontrolný deň**. Každá faktúra z prác je prekontrolovaná a podpísaná stavebným dozorom a zástupcami vlastníkom.

Z Mestskej časti Bratislava Karlova Ves, Námestie sv. Františka 8, 842 62 Bratislava 4, je doručené **ohlásenie stavebných úprav**: Odstránenie systémových porúch a zateplenie panelového domu Ľ. Fullu č.7 z 19.01.2011, platná 2 roky. /Platí **do 19.01.2013**. /bez kolaudácie/.

Z Mestskej časti Bratislava Karlova Ves, Námestie sv. Františka 8, 842 62 Bratislava 4, je správoplatnené **stavebné povolenie na „Sanáciu balkónov a lodží“**, platné **od 14.09.2012.**, s kolaudáciou do 9 mesiacov.

Z Mestskej časti Bratislava Karlova Ves, Námestie sv. Františka 8, 842 62 Bratislava 4, je doručené **ohlásenie stavebných úprav:** „Zateplenie strechy bytového domu L. Fullu č.7“ z 29.6.2012, v termíne **do 01.2013.** /bez kolaudácie/.

Pri realizačných prácach vznikli práce, ktoré neboli nacenené. Firma **ŠEVČÍK s.r.o., 925 71 Trnovec nad Váhom č.504** predložila na kontrolnom dni navyše práce: dlažby lodží, schodiskových stupňov na lodžiách, chrliče z lodží, sokle čiel betónových zábradlí, výmena odkvapových líšt lodží za hliníkové, výmena oceľových stien lodží za murované (bez balkónových dverí a zateplenia).

Tieto navyše práce majú sú v cene **40 706,01 EUR bez DPH**. Zo strany dodávateľa bol predložený dodatok k ZoD kde konečná cena diela predstavuje **424 308,90 EUR**.

Pri realizačných prácach pri **NP SLOVGross, s.r.o.**, po prešetrení pôvodnej fasády, ktorú realizoval samotný NP zo západnej strany, po písomných dojednávaniach bola predložená CP na odstránenie starej fasády.

CP bola predložená po prepočte na 154m² na búranie starej fasády, zlikvidovanie odpadu v celkovej **cene s DPH 1 522,75 EUR**. NP súhlasil s navrhnutým riešením a s novým zateplením. že likvidáciu odpadu si zabezpečí sám NP SLOVGross, s.r.o., Špitálska 27, 811 08 Bratislava. Búranie starej fasády je vyčíslené na **702,63 EUR**, ktorú splatí splátkovým kalendárom **po 80 EUR/mesiac**.

Byty, ktoré odmietli odstránenie pôvodnej dlažby na balkónoch a lodžiách, izoláciu podlahy lodží a polozenie novej dlažby v súlade s projektom zateplenia (209, 609, 1001), tak urobili s vedomím rizika, že nesú plnú zodpovednosť za prípadné zatečenie zateplenia obvodového plášťa bytového domu cez tieto lodžie a za financovanie všetkých nákladov spojených s následnou opravou poškodennej fasády bytového domu LF7.

Byty, ktoré budú po zateplení obvodového plášťa vymieňať okná, môžu tak z dôvodov záruky na dielo urobiť až po získaní súhlasu zhotoviteľa (fy. ŠEVČÍK s.r.o.) a nesú plnú zodpovednosť za poškodenie obvodového plášťa a za následné financovanie všetkých nákladov spojených s opravou poškodennej fasády v prípade realizácie výmeny bez súhlasu zhotoviteľa.

Po ukončení prác na zateplení obvodového plášťa požiada správca objektu o udelenie energetického certifikátu, ktorý by mal po schválení pripravovanej legislatívy pozitívne ovplyvniť cenu odoberaného tepla pre potreby bytového domu.

za „28“ proti „1“ zdržal sa „0“

4. Odstúpenie od zmluvy na zateplenie bytového domu pôvodného dodávateľa firma: JORDAN-SP, s.r.o, riešenie mimosúdneho vyrovnania,

Firma JORDAN – SP zastáva názor, že ZoD zo dňa 28.12.2009 v znení dodatku č.1 s predmetom plnenia „Zateplenie obvodového plášťa panelového domu L. Fullu č.7 v Bratislave“ a ZoD zo dňa 19.01.2010 v znení dodatku č.1 s predmetom plnenia „Rekonštrukcia strešného plášťa systémom FATRAFOL a zateplenie strechy“ za účelom realizácie navyše prác voči systémovej poruche obvodového plášťa na bytovom dome L. Fullu č.7 v Bratislave, sú platné.

Zástupcovia vlastníkov a správca zastávajú názor, že uvedené zmluvy sú neplatné z titulu, že platnosť dohody o cene ako podstatnej záležitosti zmluvy už vypršala, sú neplatné.

Medzi spornými stranami bol rad rokovaní ale k dohode nedošlo. Schôdza vlastníkov, na základe týchto informácií prijala uznesenie č.1:

Uzavrieť so spoločnosťou JORDAN – SP dohodu o urovnaní a uhradiť spoločnosti JORDAN- SP:

a/ 15 000,00 EUR jednorázovo po podpísaní zmluvy, alebo

b/ 20 000,00 EUR v dvoch splátkach: 50% do konca roku 2012, t.j. 10 000,00 EUR
50% do mesiaca 1.6.2013, t.j. 10 000,00 EUR

za „21“ proti „8“ zdržal sa „0“

5. Odsúhlasenie rekonštrukcie stúpacích rozvodov a výber dodávateľa,

Vlastníci bytov a NP po predložení CP na výmenu spoločných stúpacích a ležatých rozvodov TUV, SV a plynu Ing. Dvorským, žiadali doplniť CP na výmenu odpadovej kanalizácie. Doplnenie a rozhodnutie nechali na ďalšiu schôdzu vlastníkov v roku 2013, aj podľa možnosti finančného krytia z FO a z poskytnutých úverových zdrojov.

6. Odsúhlasenie rekonštrukcie výťahových zariadení a výber dodávateľa,

Vlastníci bytov a NP po predložení CP na výmenu 2 výťahov, malého výťahu TOV 350 a veľkého výťahu TONV 500, Ing. Hodosym. Prítomní vlastníci odsúhlasili výmenu výťahových zariadení. Výber dodávateľa nechali komisii zo zástupcov vlastníkov.

za „29“ proti „0“ zdržal sa „0“

7. Diskusia, záver schôdze.

a. Informácia o zmene sídla správcu SBYT, s.r.o. od 01.10.2012, Technická objektu p. Mikulová informovala prítomných vlastníkov o zmene sídla a adresy správcu od 01.11.2012: SBYT, s.r.o., Košická 37, 820 04 Bratislava 24.

b. Informácia o odborných prehliadkach a odborných skúškach. Technická objektu p. Mikulová informovala prítomných vlastníkov o odborných prehliadkach a odborných skúškach na rok 2013, revízie v roku 2013: Po obnove bytového domu a regulačnej stanice plynu, bude potrebná revízia regulačnej stanice s novým označením.

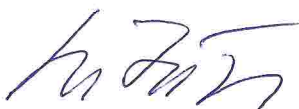
c. Doplnenie bodu – informácia o odstúpení zástupcu vlastníka p. Miloša ŠKODU z výboru vlastníkov Ľ. Fullu 7 zo dňa 19.10.2012 doručená emailom, ktorý s okamžitou platnosťou skončil svoje pôsobenie vo výbore zástupcov vlastníkov bytového domu Ľ. Fullu č.7. Výbor sa o nového člena nerozširoval.

d. Vlastníci bytov boli vyzvaní **bezodkladne odstrániť** po ukončení prác spojených so zateplením obvodového plášťa **odložené kusy nábytku so spoločných priestorov** bytového domu (priestory vedľa schodiska, chodby na jednotlivých poschodiach, chodby v pivniciach...). **V opačnom prípade budú všetky kusy nábytku zo spoločných priestorov odstránené do veľkokapacitných kontajnerov odpadového materiálu pri najbližšom upratovaní bytového domu.**

Zapísala: Anna MIKULOVÁ



Overovatelia: Jozef SZITASI



Ing. Liliana KASAROVÁ

