

SPRÁVA O ČINNOSTI SVB GALBAVÉHO 1 za rok 2014

Vážení susedia,

v správe o činnosti od poslednej schôdzy vlastníkov bytov a nebytových priestorov Vás chceme informovať o najdôležitejších rekonštrukciách a opravách realizovaných v roku 2014.

1. Hospodárenie SVB:

Zástupcovia DR SVB počas minulého roka na základe výberových konaní dojednávajú podmienky zmlúv s dodávateľmi, organizovali a kontrolovali proces revitalizácie bytového domu pri údržbe, oprave a službách nášho domu.

V súvislosti s hospodárením SVB si Vás dovoľujem informovať o aktuálnych stavoch bankových účtov v Tatrabanke a.s.

Stav účtu fondu opráv k 16.10.2014:	50.259,37 €
Termínovaný účet na 1 rok s výpovednou dobou 1 deň v sume	<u>20.000,- €</u>
Spolu:	70.259,37 €

Stav prevádzkového účtu 16.10.2014:	20.250,08 €
Termínovaný účet na 1 rok s výpovednou dobou 1 deň v sume	<u>10.000,- €</u>
Spolu:	30.250,08 €

Spolu všetky účty SVB:	100.509,37 €
------------------------	--------------

a) Príjmy účtu fondu opráv:	43.787,41 €
b) Výdavky fond opráv:	64.804,61 €

Podrobne výdavky fondu opráv 1-10/2014

Za obdobie fond opráv	
Sumár uhradených faktúr za obdobie 1-10/2014	28.049,47 €
Nákup drobného materiálu za obdobie 1-10/2014	469,61 €
Splátka úveru ŠFRB 1-10/2014	15.663,90 €
Termínovaný vklad 9/2014-9/2015	20.000,- €
Daň z príjmu	385,69 €
Bankové poplatky	235,94 €

v Bratislave dňa 21.10.2014

V rámci vykonaných rekonštrukcií došlo k zníženiu nákladových položiek pri vyúčtovaní nákladov v máji tohto roku mali viacerí vlastníci preplatky, a to napr. aj vďaka vykonanému zatepleniu a vykonanej rekonštrukcii spoločného osvetlenia došlo k výraznej úspore spotreby svetla spoločných priestorov.

2. Stojisko

SVB podala žiadosť o prenájom stojiska, ktoré v júni 2014 schválili mestskí poslanci. SVB uzatvorila nájom s Hlavným mestom SR Bratislavou na priestor stojiska na dobu neurčitú za ročnú cenu nájmu v sume 17 EUR a prístupovej cesty k domu v sume 1 EUR, keďže pozemok pod stojiskom a prístupovej cesty k domu je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy. Všetci vieme, že priestor stojiska bol v havarijnom stave a špatil okolie domu.

Na realizáciu výstavby stojiska bol na základe navrhnutého projektu p. Ing. arch. Srnom. zazmluvnený stavebník Mgr. Tužinský. Na poslednom VZ v roku 2013 sme žiadali navýšenie limitu na výstavbu z 15.000,- EUR na 23.000,- EUR v zmysle predložených ponúk. Našli sme však výhodnejšiu ponuku v limite do 12.000,- EUR. Zazmluvnili sme aj stavebný dozor p. Ing. Kaššáka za 250 EUR/mes., aby stavba stojiska bola v súlade s projektom a bezpečnostnými predpismi. V najbližšom čase, pokiaľ to počasie dovoľí by malo byť dokončené. V stojisku budú 4, resp. 3 zberné 1100 litrové kontajnerov na zmiešaný odpad, a dva kontajnerov na separovaný odpad, a to papier a plasty. Požiadali sme OLO a Hlavné mesto SR Bratislavu o zníženie počtu kontajnerov na zmiešaný odpad zo 4 na 3, nakoľko uzatvorením kontajnerov do stojiska nebudú už môcť obyvatelia okolitých domov, záhradkári a podnikatelia vynášať odpad do našich kontajnerov. V prípade povolenia sa nám zníži cena v položke odvoz komunálneho odpadu. Kontajner na sklo musí byť vonku, aby mohol byť vynášaný hydraulickou rukou auta. Stojisko bude mať vstup od ulice a bude sa otvárať prostredníctvom čipu. Parkovanie pred stojiskom bude zakázané, vytvoria sa však ďalšie parkovacie miesta na pôvodných miestach kontajnerov.

3. Prístupová cesta k domu

Na základe schválenia VZ v roku 2012 v schválenom finančnom limite do 15.000,- EUR sa bude riešiť aj oprava stavu prístupovej cesty k domu a odizolovanie zatekania do domu a pivníc. Podľa zmluvy je zmluvná cena s p. Tužinským dohodnutá na 12.500,- EUR a realizácia by sa mala v prípade priaznivého počasia dokončiť do 25.11.2014.

v Bratislave dňa 21.10.2014

4. Výtahy

Nakoľko sa nákladný výtah pre 6 osôb nevyužíva ekonomicky, často sa ním vozí iba jedna osoba bez rozmerných vecí, dovoľujeme si vyzvať obyvateľov, aby používali dva osobné výtahy na to určené. Prevádzkou veľkého výtahu sa spotrebúva oveľa viac elektriny a aj na svoju údržbu a servis je drahší, ako osobné výtahy. Obstarali sa nálepky Nákladný výtah na každé poschodie, aby si to uvedomovali aj obyvatelia, ktorí sa VZ nezúčastnia. Zber obyvateľov smerom nadol a blokovanie súbežného privolania osobných výtahov sa ukázal, ako najracionálnejší. Skúšobne navrhujeme umožniť, odvoz veľkým výtahom až do suterénu, pričom sa bude monitorovať, aby sa nezapratávala chodba v suteréne oproti nákladnému výtahu starým nábytkom.

5. Anténa 4G Telekomu, a.s. na streche domu

V januári 2014 sa písomným hlasovaním nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov odsúhlasilo umiestnenie antény 4G mobilnej siete spoločnosti Telekom, a.s. na streche nášho domu. Rokovaním s nimi sa SVB podarilo zvýšiť pôvodnú cenu nájmu 3.500,- EUR/ročne na 4.000,- EUR/ročne, čo bude príspevok do fondu údržby a opráv. Doba nájmu je min. na 10 rokov, pričom cena nájmu sa zvyšuje každoročne o mieru inflácie. V súčasnosti vzhľadom na zistené statické nedostatky na schodisku rokujeme so spol. Movys, a.s., ktorá zabezpečuje montáž antény pre Telekom, a.s. o namontovanie spevnenej ocelevej konštrukcie nad strojovňu výtahov a schodisko, ktorá by mala zabezpečiť dostatočne rozloženú tiaž antény a prístrojov na streche.

6. Výmena vodomerov SV:

Dňa 17. a 18. marca 2014 vďaka súčinnosti vlastníkov prebehla výmena vodomerov SV, ktorým končila platnosť. Vodomery sa majú meniť v nasledovných intervaloch SV každých 6 rokov a vodomery TUV každé 4 roky.

V dňoch 17 a 18 marca 2014 prebehla výmena vodomerov studenej vody. Organizoval ju člen DR Radek Ivančo, a z 3 ponúk vybrala DR SVB najlacnejšiu ponuku, s ktorou sme mali navyše dobré skúsenosti pri výmene stúpačiek so spol. Biro. Cena vodomera aj s prácou bola 12 €. Výzva bola adresovaná mesiac, vďaka súčinnosti vlastníkov, resp. ich nájomníkov, hladko. Niektoré byty mali malý otvor na demontáž a montáž vodomera a preto bol na základe ústupku zo strany spol. Biro určený náhradný bezplatný termín. Výmena vodomera SV, napriek viacerým výzvam a termínom neprebehla iba v byte č. 3. Majiteľ bytu č. 3 nespřístupnil byt a odmietol komunikáciu s DR SVB. Následne si objednal vo vlastnej réžii vodomera vo firme Technická údržba bytov s.r.o. za cenu 27 €. Pričom žiadal bytový podnik o preplatenie týchto nákladov. Keďže DR na čele s predsedom SVB spravuje všetky výdavky a

v Bratislave dňa 21.10.2014

bytový podnik nemá na to kompetencie, postúpili túto pohľadávku nám. DR jednohlasne odmietla preplatenie tejto vyššej čiastky zo spoločných peňazí SVB. SVB má za to, že vlastníkovi bytu č. 3 sa môže preplatiť rovnaká suma, aká bola vynaložená na výmenu vodomeroch ostatných vlastníkov, t.j. 12,- EUR, ale až po kontrole merača členmi DR SVB. DR SVB potrebuje prekontrolovať, či merač SV spĺňa kritérium STN proti antimagnetizmu, nakoľko v byte č. 3 už dlhodobým sledovaním bola zistená spotreba SV a aj TÚV na veľmi nízkej úrovni oproti iným bytom obývaných jednou osobou.

7. Oprava hydrantov:

SVB na základe schválenia VZ v roku 2013 objednalo cez BPD, s.r.o. sfunkčnenie hydrantov v našom dome, ktoré je nevyhnutné, aby sme splňali protipožiarne bezpečnostné predpisy.

8. Ohrev teplej úžitkovej vody:

SVB na základe schválenia VZ v roku 2013 predĺžilo ohrev teplej vody od 4.00 hod. do 24.00 hod. z pôvodného času ohrevu od 5.00 hod. do 23.00 hod.

9. Výmena elektromerov:

Dňa 16.10.2014 vzhľadom na ukončenie platnosti prišlo Západoslovenskou distribučnou k výmene elektrických hodín merajúcich spotrebu elektriny v bytoch. Písomnú správu o výmene elektrických hodín a stavu spotreby si vlastníci nájdu za elektrickými hodinami.

10. Statika domu:

SVB na základe schválenia VZ v roku 2012 zabezpečilo odborný statický posudok bytového domu, komplexným zmapovaním stavebných úprav v 121 bytových jednotkách a spoločných priestoroch vypracovaných Ing. Alexandrom Horváthom, statikom. Byty boli rozdelené do 4 skupín. 1. Skupina vyhovujúce v počte 113 bytov; 2. Skupina mierne opatrenia v prípade nastania zemetrasenia, normy seizmicity byty č. 23, 33, 43, 87 a 91; 3. Skupina byt č. 7, ktorý je má síce dodržané stavebné povolenie, ale je staticky zle posúdený; 4. Skupina byt č. 46 a 90 nemajú práce vykonané v súlade so stavebným povolením a sú staticky zlé, nakoľko otvory do nosných stien sú v iných rozmeroch, ako boli uvedené v stavebnom povolení. Vlastníci dotknutých bytov boli 1.10.2014 osobne oboznámení p. statikom o zistených nedostatkoch a boli požiadaný o stanovisko ich statika, ktorý povoloval zásah do nosnej steny. SVB vzhľadom na to, navrhuje v rámci hlasovania VZ určiť ďalší postup pre vlastníkov, ktorým v byte boli zistené nedostatky, aby ich dali do súladu so statickým posudkom p. Ing. Horvátha.

v Bratislave dňa 21.10.2014

11. Dlžníci:

V našom bytovom dome bolo počas roku problematické uhrádzanie zálohových platieb najmä v byte č. 111. Nakoľko neprišlo z ich strany k dobrovoľnej úhrade bol jej dlh odstúpený advokátke na súdne vymáhanie. Okresný súd Bratislava IV. Priznal SVB celú dlžnú sumu, vrátane trov konania, trov advokátky a úrokov z omeškania. Tento dlh bol zaplatený novým vlastníkom bytu č. 111, v rámci kúpnej ceny bytu, čím odpadli SVB ďalšie vynaložené náklady na exekútora. Podľa novej právnej úpravy od 1.10.2014 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov má SVB právo zverejniť dlžníka nad 500 EUR na nástenke „tabule hanby“.

12. Nájom

Doriešil sa spoločný nájom vlastníkov bytov pre bycikliareň. Snažíme sa aj o prenájom ďalších priestorov, ktoré by sa mohli určiť na podnikateľskú činnosť, čím by nám prispievali do fondu, údržby a opráv.

13. Nájomníci

Od 1.11. 2014 sa po dlhšom čase inzerovaného nájmu na priestor s vonkajším vchodom uzatvorila nájomná zmluva s p. Krchnákovou, ktorá bude prevádzkovať kvetinárstvo a darčekovú predajňu. O nájom sa zaujímali viacerí záujemcovia, ktorí však z dôvodu nespĺňania rôznych povolení predaj hotových mäsových výrobkov, alebo z dôvodu, že SVB vyhodnotili ako neprípustných záujemcov o predaj rozlievaného vína pre vznik nebezpečenstva zdržovania a špinenia rôznych asociálov v okolí nášho domu. Ako bolo dohodnuté, odpustí sa jej dvojmesačné nájomné, za to, že si priestor zrekonštruuje a v prípade ukončenia nám zrekonštruovaný priestor odovzdá. Dohodou sa k 31.5.2014 ukončila nájomná zmluva s p. Mravúchovou. Naďalej je nájom uzatvorený s p. Mgr. Oľgou Jahnátkovou, ktorá poskytuje v našom dome masáže.

14. Informácie o aktuálnej činnosti DR SVB

a) DR SVB pristúpila k vyššej informovanosti obyvateľov prostredníctvom zaobstarania dvoch nástenok, na ktorých je uvedený domový poriadok, a na druhej sú uvedené aktuálne oznamy. Tieto informácie môžete získať aj prostredníctvom emailov a web stránky www.svb-galbaveho1.webnode.sk. Zápisnice sú tiež uvedené na web stránke, na ktorej sa budú uverejňovať aj všetky ponuky v rámci obstarania zákaziek realizovaných pre SVB. Obyvateľom domu naďalej zostala možnosť vhadzovať podnety a žiadosti do poštovej schránky SVB.

v Bratislave dňa 21.10.2014

Pre Vašu informáciu si dovoľujem uviesť, že dozorná rada sa stretáva pravidelne každú 1. stredu v mesiaci o 19.00 hod. vo vchode pri schránkach), na ktoré môžete kedykoľvek prísť s Vašimi žiadosťami, sťažnosťami, návrhmi na zlepšenie kvality bývania. Kontaktovať nás môžete emailom, svoju otázku môžete položiť na našej webovej stránke, alebo vhodiť lístok do schránky vo vchode domu.

Ďakujem Vám za Vašu pozornosť.

Mgr. Tomáš Buzinger
predseda SVB