



# BYTOVÉ DRUŽSTVO Petržalka, družstvo

Bytové družstvo Petržalka, družstvo  
Pifflova 1, 851 05 Bratislava  
Fax: 63 8 21 82 E-mail: bd-p@bd-p.sk

**Budatínska 1, 851 05 Bratislava 5**

Dátum: 11-03-2024

V Bratislave 05.03.2024

Číslo spisu:

1956/KPV/24

Počet listov:

2/6

Počet príloh: 6/35

## Zápisnica

zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome  
Pifflova 6, 8 v Bratislave,

ktorá sa konala 05.03.2024 od 17.00 hod. vo vstupnom vestibule Pifflova č. 6.

Celkový počet hlasov v bytovom dome je 64. (jeden byt alebo NP = 1 hlas)

### Program schôdze:

1. Otvorenie, odsúhlasenie programu schôdze, voľba zapisovateľa a overovateľov zápisnice
2. Kontrola plnenia uznesení z predchádzajúcej schôdze
3. Návrh plánu opráv na nasledujúci kalendárny rok a informácia o odborných skúškach a prehliadkach vyhradených technických zariadení
4. Informácia o tvorbe a čerpaní Fondu prevádzky údržby a opráv (ďalej len FPÚaO) bytového domu, nedoplatky a návrh výšky tvorby FPÚaO na nasledujúci kalendárny rok
5. Rôzne
  - prenájom spoločného priestoru
  - informácia o aktuálnej zmluve o výkone správy
6. Záver

### K bodu 1 programu

Schôdzu vlastníkov o 17.00 hod. otvoril a viedol poverený zamestnanec Bytového družstva Petržalka, referent správy domov Ingrid Polačková.

Pani Polačková požiadala o prezentáciu prítomných podpisom do prezenčnej listiny a upozornila, že právo hlasovať majú iba tí, ktorí sú vlastníkami bytov a nebytových priestorov. Prítomní vlastníci boli oboznámení s programom a vyzvaní na predloženie návrhov na overovateľov zápisnice. Vlastníci boli poučení o spôsobe hlasovania.

Počet prítomných vlastníkov: 12

#### Uznesenie č. 1/03/2024

Vlastníci odsúhlasujú program schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len VBaNP) bytového domu Pifflova 6, 8 v Bratislave.

Za: 12                      Proti: 0                      Zdržal sa: 0

**Uznesenie je prijaté.**

#### Uznesenie č. 2/03/2024

VBaNP volia za zapisovateľa zápisnice zo schôdze p. Ingrid Polačkovú.

Za: 12                      Proti: 0                      Zdržal sa: 0

**Uznesenie je prijaté.**

Návrh overovateľov zápisnice: p. Beáta Krivosudská, Ing. Pavel Halač

Počet prítomných vlastníkov: 14

### **Uznesenie č. 3/03/2024**

VBaNP volia za overovateľa zápisnice zo schôdze p. Beáta Krivosudská.

Za: 14                  Proti: 0                  Zdržal sa: 0

**Uznesenie je prijaté.**

### **Uznesenie č. 4/03/2024**

VBaNP volia za overovateľa zápisnice zo schôdze Ing. Pavla Halača.

Za: 14                  Proti: 0                  Zdržal sa: 0

**Uznesenie je prijaté.**

### **K bodu 2 programu**

Kontrola plnenia uznesení z predchádzajúcej schôdze

Uznesenie z predchádzajúcej schôdze vlastníkov týkajúce sa: vyhlásenia písomného hlasovania úpravy zálohového predpisu v položke tvorba FPÚaO BD z 0,70 €/m<sup>2</sup>/mesiac na 1,00 €/m<sup>2</sup>/mesiac zostáva v platnosti.

Uznesenie upozornenie správcu na dodržiavanie Protipožiarnych predpisov a predpisov BOZP, ako i povinnosť odstrániť nedostatky zistených pri protipožiarnej kontrole je trvalo platné.

Uznesenie pre investičnú akciu „obnova bytového domu“ a zvolenú komisiu v zložení: p. Kunšteková Helena, Ing. Halač Pavel, Ing. Jaroslav Ondriaš, Ing. Hasprová Alena a Juriga Martin, poverenie pre správcu na zabezpečenie cenových ponúk, spôsob financovania investičnej akcii a vyhlásenia písomného hlasovania zostávajú v platnosti.

### **K bodu 3 programu**

Návrh plánu opráv na nasledujúci kalendárny rok a informácia o odborných skúškach a prehliadkach vyhradených technických zariadení

Návrhy na vykonanie opráv:

- budú sa odstraňovať havárie a vykonávať bežná údržba domu

Povinné odborné skúšky a prehliadky vyhradených technických zariadení, ktoré sa musia vykonávať v bytovom dome v zmysle platnej legislatívy a ich cyklus:

Plynoinštalácia:	3.r	01/2023	01/2026
Plynová RS:	1.r.	07/2023	07/2024
Elektroinštalácia:	5.r.	04/2021	04/2026
Bleskozvod:	4.r	06/2023	06/2027
Protipožiarna prehliadka:	1.r	04/2023	04/2024
Kontrola hydrantov:	1.r	11/2023	11/2024
Výťahy - opakovaná úradná skúška:	6.r	11/2022	11/2028
Výťahy - odborná skúška:	3.r		11/2025

Ak závady a nedostatky bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok je správca povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Každoročne sa vykonáva jarná a jesenná deratizácia.

Vodomery TECHEN s rádiovými modulmi s päťročnou platnosťou metrologického overenia boli inštalované 6/2022.

Pomerové rozdeľovače tepla Techem rádio boli nainštalované 1/2016 a životnosť majú 10 rokov, meniť sa budú v roku 2026.

Pomer prerozdelenia nákladov na vykurovanie:

Základná zložka (podľa plochy) 30% a spotrebná zložka (podľa údajov z PRT) 70%.

Realizácia plánu opráv na rok 2025, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zápisnice, bude vykonaná podľa stavu finančných prostriedkov bytového domu.

Počet prítomných vlastníkov: 16

**Uznesenie č. 5/04/2024**

VBaNP berú na vedomie návrh plánu opráv na nasledujúci kalendárny rok 2025.

Za: 16 Proti: 0 Zdržal sa: 0

**Uznesenie je prijaté.**

**K bodu 4 programu**

Informácia o tvorbe a čerpaní Fondu prevádzky údržby a opráv (ďalej len FPÚaO) bytového domu, nedoplatky a návrh výšky tvorby FPÚaO na nasledujúci kalendárny rok

Finančné hospodárenie bytového domu za predchádzajúci rok 2023 bude zverejnené vo výveske bytového domu.

Referent p. Polačková oboznámila vlastníkov so stavom FPÚaO k 31.01.2024.

a) stav fondu prevádzky údržby a opráv: 101 344,25 €

b) nedoplatky: - 1 392,06 €

Tvorba fondu PÚaO:

0,70 €/m<sup>2</sup>/mesiac – cca.48,42€/byť o rozlohe 69,18m<sup>2</sup>

0,70 €/m<sup>2</sup>/mesiac – cca.57,81€/byť o rozlohe 82,59m<sup>2</sup>

0,70 €/m<sup>2</sup>/mesiac – cca.61,41€/byť o rozlohe 87,74m<sup>2</sup>

Mesačná tvorba za bytový dom : 3 278,48 € / mesiac.

**Disponibilný zostatok: 99 952,19 €**

Nedoplatky u vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia – sú zverejňované vo výveske bytového domu.

Tvorbu výšky FPÚaO na nasledujúci kalendárny rok 2025 navrhujem na 1,00 €.

Počet prítomných vlastníkov: 18

**Uznesenie č. 6/03/2024**

VBaNP berú na vedomie informáciu o tvorbe a čerpaní FPÚaO.

Za: 18 Proti: 0 Zdržal sa: 0

**Uznesenie je prijaté.**

**K bodu 5 programu**

Rôzne

- prenájom spoločného priestoru

Na BD Petržalka si podali dvaja vlastníci žiadosť o prenájom spoločného priestoru po nájomcovi Ing. Ferenczovi:

- Ing. Bc. Juraj Švancár, účel nájmu: kancelárske priestory

- Ing. Jaroslav Ondriaš, účel nájmu: kancelárske priestory

Vlastníčka p. Krivosudská, žiada, aby sa priestor využil pre vlastníkov na odkladanie bicyklov. Prebehla diskusia a boli podané rôzne návrhy ako využiť spoločný priestor. Počas diskusie sa jeden zo žiadateľov Ing. Jaroslav Ondriaš vzdal žiadosti o prenájom. Vlastníci navrhli dať priestor na prenájom Ing. Bc. Jurajovi Švancárovi.

Počet prítomných vlastníkov: 17

**Uznesenie č. 7/03/2024**

VBaNP poverujú správcu Bytové družstvo Petržalka vyhlásením písomného hlasovania, predmetom ktorého bude prenájom spoločného priestoru nájomcovi Ing. Bc. Jurajovi Švancárovi.

Za: 15 Proti: 2 Zdržal sa: 0

**Uznesenie je prijaté.**

- informácia o aktuálnej zmluve o výkone správy

Vlastníci majú možnosť nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov v dome schváliť aktuálnu zmluvu o výkone správy s možnosťou elektronickej komunikácie, a to na základe požiadania správcu vlastníkom na vyhotovenie a podpísanie individuálnej zmluvy s vlastníkom.

Počet prítomných vlastníkov: 17

#### **Uznesenie č. 8/03/2024**

VBaNP poverujú správcu Bytové družstvo Petržalka vyhlásením písomného hlasovania, predmetom ktorého bude odsúhlasenie aktuálnej Zmluvy o výkone správy s Bytovým družstvom Petržalka.

Za: 12                      Proti: 5                      Zdržal sa: 0

#### **Uznesenie je prijaté.**

Vlastníci poverili zástupcu vlastníkov Helenu Kunštekovú na podpísanie vlastníckmi schválenej Zmluvy o výkone správy.

#### **Uznesenie č. 9/03/2024**

VBaNP bytového domu Pifflova 6, 8 v Bratislave volia aby poverenou osobou podpisom Zmluvy o výkone správy bol zástupca vlastníkov pani Helena Kunšteková a zahlasovalo sa o nej v písomnom hlasovaní.

Za: 17                      Proti: 0                      Zdržal sa: 0

#### **Uznesenie je prijaté.**

Technik bytového domu p. Polačková upozornila vlastníkov:

- v zmysle požiarnej bezpečnosti je potrebné udržiavať únikový priestor, t. j. od dverí každého bytu až pred budovu bez prekážok. Nesmú tam byť žiadne predmety ani kvety. **Únikové cesty musia byť označené a nesmú sa zamykať!**
- podobne musí byť voľný a nezamknutý prístup k bytovým a domovým poistkám a k ventilom ústredného kúrenia v JOP-kách,
- **všetky stavebné úpravy** v bytoch nahlasovať písomne správcovi ešte pred začatím samotných prác (vlastník musí počkať na písomné vyjadrenie dotknutých orgánov, až na základe kladného vyjadrenia môže začať s ohlásenými prácami)
- na úhradu nedoplatkov a na dodržiavanie platobnej disciplíny pri úhrade mesačných preddavkov
- na povinnosť vyplývajúcu zo zákona - oznámiť správcovi zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov (nakoľko osobomesiace sa už nespisujú a počet osôb súvisí s rozpočítaním nákladov na byt v ročnom vyúčtovaní)
- na povinnosť vyplývajúcu zo zákona - ak VB byt neužíva, je povinný oznámiť správcovi svoju adresu a každú jej zmenu
- na nahlásenie zmeny vlastníka bytu správcovi, pokiaľ príde k prevodu vlastníctva bytu
- p. Fuchs požiadal BD Petržalka, aby zástupca vlastníkov zistil mená vlastníkov čo majú odložené veci v spoločných pivničných priestoroch (dlhodobo odložené pneumatiky a iné..), a aby aj im bol zaslaný z BD Petržalka list, aký bol doručený jemu.

#### **Uznesenie č. 10/03/2024**

VBaNP bytového domu Pifflova 6,8 v Bratislave berú na vedomie upozornenie správcu na dodržiavanie Protipožiarnych predpisov a predpisov BOZP, ako i povinnosť odstrániť nedostatky zistených pri protipožiarnej kontrole.

Za: 17                      Proti: 0                      Zdržal sa: 0

#### **Uznesenie je prijaté.**

### **Návrh na vyhlásené písomného hlasovania, predmetom ktorého bude:**

- sanácia a zateplenie strešného plášt'a, fasády a strechy strojovní výťahov, vrátane výmeny nevyhovujúcich otvorových konštrukcií strojovní výťahov, výber projektanta a ceny na opravu strešného plášt'a.

Zvolená komisia vybrala na vypracovanie projektovej dokumentácie na opravu strešného plášt'a spoločnosť DJS Architecture s.r.o. v sume 1800,00€.

Riešenie nedoplatku z vyúčtovania vo výške 344,71 € vlastníka p. Ľuboša Vrbovského, ktorý bol zažalovaný a do dnešného dňa nebol uhradený.

- podanie v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Pifflova 6,8 v Bratislave, **návrh na vykonanie exekúcie**

### **Uznesenie č. 11/03/2024**

VBaNP poverujú správcu Bytové družstvo Petržalka vyhlásením písomného hlasovania, predmetom ktorého bude:

- odsúhlasenie sanácie a zateplenie strešného plášt'a, fasády a strechy strojovní výťahov, vrátane výmeny nevyhovujúcich otvorových konštrukcií strojovní výťahov (ďalej len „oprava strešného plášt'a“),
- odsúhlasenie, aby projektovú dokumentáciu na opravu strešného plášt'a vypracovala spoločnosť DJS Architecture s. r. o., Topoľčianska 19, 851 05 Bratislava, IČO: 45 485 623 a to za cenu 1 800,- € s DPH a poverenie pre správcu BD Petržalka na uzatvorenie zmluvy o dielo,
- poverenie a splnomocnenie pre správcu na vybavenie ohlásenia týchto prác na Stavebnom úrade, prípadne podaním žiadosti na stavebné povolenie a zastupovaním pri kolaudácií.

Za: 17                      Proti: 0                      Zdržal sa: 0

**Uznesenie je prijaté.**

### **Uznesenie č. 12/03/2024**

VBaNP poverujú správcu Bytové družstvo Petržalka vyhlásením písomného hlasovania, predmetom ktorého bude:

**Súhlasíte**, aby správca Bytové družstvo Petržalka, Budatínska 1, 851 01 Bratislava, **podal** v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Pifflova 6,8 v Bratislave, **návrh na vykonanie exekúcie proti povinnému:**

Ľuboš Vrbovský, naposledy bytom Pifflova 8, na základe Rozsudku Okresného súdu Bratislava V, sp. zn. 60C/96/2021-41, zo dňa 10.11.2022, ktorým súd zaviazal povinného zaplatiť na účet vlastníkov sumu **vo výške 344,71€ s príslušenstvom?**

Za: 15                      Proti: 0                      Zdržal sa: 2

**Uznesenie je prijaté.**

Požiadavky prítomných vlastníkov:

- vlastníčka p. Krivosudská dala návrh na úpravu ceny za prenájom všetkých spoločných priestorov z 2 €/m<sup>2</sup>/mesiac na 10 €/m<sup>2</sup>/mesiac + energie  
Vlastníci boli proti tomuto návrhu. (za: 1, proti: 11, zdržali sa: 3)
- prítomní vlastníci navrhli: 4 €/m<sup>2</sup>/mesiac + energie (za: 13, proti: 0, zdržali sa: 2)

Počet prítomných vlastníkov: 15

### **Uznesenie č. 13/03/2024**

VBaNP poverujú správcu Bytové družstvo Petržalka vyhlásením písomného hlasovania, predmetom ktorého bude navýšenie ceny od 1.6.2024 na 4,00 €/m<sup>2</sup>/mesiac + energie za prenájom spoločných priestorov pre všetkých nájomcov.

Za: 15                      Proti: 0                      Zdržal sa: 0

**Uznesenie je prijaté.**

- vlastníčka p. Krivosudská požiadala všetkých VBaNP, aby v pivničných priestoroch neukladali bandasky s horľavými kvapalinami

### **K bodu 6 programu**

#### **Záver**

Pani Ingrid Polačková poďakovala prítomným za aktívnu účasť a schôdzu vlastníkov o 18.45 hod. ukončila.

Overovatelia zhodne vyhlasujú, že schôdza vlastníkov bytových a nebytových priestorov a všetky hlasovania prebehli v zmysle zákona 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a v zápisnici boli zaznamenané všetky skutočnosti, ktoré boli prejednávané na schôdzi vlastníkov a údaje v nej uvedené sú pravdivé a úplné.

V Bratislave dňa: 05.03.2024

Zapisovateľ:

.....  
p. Ingrid Polačková

Overovatelia:

.....  
p. Beáta Krivosudská  
.....  
Ing. Pavel Halač

*Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Pifflova 6, 8 spolu s výsledkom hlasovania je zverejnená dňom ..11..03.2024 na nástenke v spoločných častiach bytového domu Pifflova 6, 8.*

#### **Prílohy:**

prezenčná listina,  
návrh plánu opráv,  
oznámenie o zvolaní schôdze vlastníkov,  
LV z katasterportálu ku dňu konania schôdze,  
cenová ponuka,  
Zmluva o výkone správy.





# **BYTOVÉ DRUŽSTVO Petržalka, družstvo**

## **Budatínska 1, 851 05 Bratislava 5**

### **Plán opráv na rok 2025**

Vypracovaný v zmysle § 8b, ods. 1, písm. g), zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov správca bytového domu Pifflova 6, 8 v Bratislave, predkladá tento plán opráv vlastníkom bytov a nebytových priestorov:

<b>p.č.</b>	<b>názov</b>	<b>predpokladaný náklad</b>
1.	Preventívna protipožiarna prehliadka	40€
2.	Kontrola zariadení na hasenie (hydranty)	350 €
3.	Jarná a jesenná deratizácia	120€
4.	Odborná prehliadka a skúška regulačnej stanice plynu	100€
5.	Odstraňovanie drobných závad	1000€
6.	Obnova bytového domu	100 000€

Navrhovaná výška tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok 2025, je vo výške 1,00€/m<sup>2</sup> na mesiac.

Predložený plán opráv bytového domu Pifflova 6, 8 na kalendárny rok 2025, zohľadňuje najmä opotrebenie materiálu a skutočný stav spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu.

V Bratislave: 05.03.2024

Ingrid Polačková  
poverený zamestnanec správcu  
Bytového družstva Petržalka

Registrácia: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III: oddiel Dr, vložka číslo 28/B

IČO 00 169 765  
DIČ 2020794248  
IČ DPH SK2020794248  
www.bd-p.sk  
tel.+4212 21 00 81 11

Bankové spojenie  
SK711100000002634250051  
Tatra Banka, a.s  
fax +4212 63 82 01 82  
[bd-p@bd-p.sk](mailto:bd-p@bd-p.sk)

Klientske centrum a podateľňa  
Stránkové hodiny  
Pondelok - Streda: 8.00 – 12.00 a 13.00 – 16.00 hod.  
Štvrtok: 8.00 – 12.00 a 13.00 – 17.00 hod.  
Piatok: 8.00 – 12.00 hod.