



Bytové družstvo Petržalka  
Budatínska 1, 851 05 Bratislava 5  
Fax: E-mail: bd-p@bd  
**BYTOVÉ DRUŽSTVO Petržalka, družstvo**  
**Budatínska 1, 851 05 Bratislava 5**

Dátum: 18-10-2022

V Bratislave 11.10.2022

Číslo spisu: 9635/KPV/22

Počet listov: 36 Počet príloh: 4/22

## Z á p i s n i c a

**zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome  
Pifflova 6, 8 v Bratislave,  
ktorá sa konala 11.10.2022 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. Návrh na úpravu platby za prevádzkovanie výťahov
6. Návrh na paušálne práce elektrického zariadenia v spoločných priestoroch bytového domu
7. Návrh na investičnú akciu – obnova bytového domu
8. Rôzne
9. 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 vlastníkmí. Prítomní vlastníci boli oboznámení s programom a vyzvaní na predloženie návrhov na overovateľov zápisnice. Vlastníci boli poučení o spôsobe hlasovania.

### Uznesenie č. 1/10/2022

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

Za: 9                      Proti: 0                      Zdržal sa: 0

**Uznesenie je prijaté.**

### Uznesenie č. 2/10/2022

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

Za: 9                      Proti: 0                      Zdržal sa: 0

**Uznesenie je prijaté.**

Návrh overovateľov zápisnice: Ing. Pavel Halač, Ing. Jaroslav Ondriaš

**Uznesenie č. 3/10/2022**

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

Za: 10                      Proti: 0                      Zdržal sa: 0

**Uznesenie je prijaté.**

**Uznesenie č. 4/10/2022**

Vlastníci volia za overovateľa zápisnice zo schôdze Ing. Jaroslava Ondriaša.

Za: 11                      Proti: 0                      Zdržal sa: 0

**Uznesenie je prijaté.**

**K bodu 2 programu**

Kontrola plnenia uznesení z predchádzajúcej schôdze

Uznesenia z predchádzajúcej schôdze vlastníkov týkajúce sa: výmeny vodomerov TV a SV a zabezpečenie orezu stromu lipy pred bytovým domom boli splnené.

**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  | 01/2020 | 01/2023 |
| Plynová RS:                       | 1.r. | 07/2022 | 07/2023 |
| Elektroinštalácia:                | 5.r. | 04/2021 | 04/2026 |
| Bleskozvod:                       | 4.r  | 05/2019 | 05/2023 |
| Protipožiarna prehliadka:         | 1.r  | 04/2022 | 04/2023 |
| Kontrola hydrantov:               | 1.r  | 11/2021 | 11/2022 |
| Výťahy - opakovaná úradná skúška: | 6.r  | 11/2016 | 11/2022 |
| Výťahy - odborná skúška:          | 3.r  | 11/2019 | 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 ISTA s rádiovými modulmi s päťročnou platnosťou metrologického overenia boli inštalované od 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 2023, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zápisnice, bude vykonaná podľa stavu finančných prostriedkov bytového domu.

**Uznesenie č. 5/10/2022**

VBaNP berú na vedomie návrh plánu opráv na nasledujúci kalendárny rok 2023.

Za: 11                      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 2021 bolo zverejnené vo výveske bytového domu.

Referent p. Polačková oboznámila vlastníkov so stavom FPÚaO k 31.08.2022.

a) stav fondu prevádzky údržby a opráv: 51 107,36 €

b) nedoplatky: - 1 159,11 €

Tvorba fondu PÚaO:

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

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

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

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

Nedoplatky u vlastníkov vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia - zverejňované vo výveske bytového domu.

Výšku tvorby navrhujem ponechať.

DOLINSKÝ

#### **Uznesenie č. 6/10/2022**

VBaNP berú na vedomie informáciu o tvorbe a čerpaní FPÚaO.

Za: 11                      Proti: 0                      Zdržal sa: 0

**Uznesenie je prijaté.**

#### **K bodu 5 programu**

Návrh na úpravu platby za prevádzkovanie výťahov

Prevádzkovateľ výťahov DOLINSKÝ výťahy s.r.o. žiada o navýšenie ceny za paušálny poplatok za prevádzkovanie výťahov zo sumy 101,98 €/sDPH/mesiac na 216,00 €/s DPH/mesiac.

#### **Uznesenie č. 7/10/2022**

Vlastníci poverujú správcu Bytové družstvo Petržalka vyhlásením písomného hlasovania predmetom ktorého bude zabezpečenie navýšenie ceny za prevádzkovanie výťahov fi DOLINSKÝ výťahy s.r.o. zo sumy 101,98 €/s DPH/mesiac na 216,00 €/s DPH/mesiac a poverenie pre Bytové družstvo Petržalka na uzatvorenie dodatku k zmluve.

Za: 0                      Proti: 13                      Zdržal sa: 1

**Uznesenie nebolo prijaté.**

#### **K bodu 6 programu**

Návrh na paušálne práce elektrického zariadenia v spoločných priestoroch bytového domu

V bytovom dome v spoločných priestoroch opravu nahlásených porúch na osvetlení, elektrickej inštalácie zabezpečuje dlhé roky fi. ELTON, družstvo, ktorá predložila cenovú ponuku na mesačné paušálne práce platné od 1.1.2023. Navrhované mesačné paušálne poplatky budú 35,20 € bez DPH st. j. 42,24 € s DPH (0,55€/byt-mesačne bez DPH). Fakturácia bude 1 x štvrťročne so splatnosťou do 14 dní.

#### **Uznesenie č. 8/10/2022**

Vlastníci poverujú správcu Bytové družstvo Petržalka vyhlásením písomného hlasovania, predmetom ktorého bude zabezpečenie mesačných paušálnych služieb s fi. ELTON, družstvo na elektrickú inštaláciu súvisiacu s osvetlením v spoločných priestoroch bytového domu a poverenie pre Bytové družstvo Petržalka na uzatvorenie zmluvy.

Za: 13                      Proti: 1                      Zdržal sa: 0

**Uznesenie je prijaté.**

#### **K bodu 7 programu**

Návrh na investičnú akciu – obnova bytového domu

Správca p. Polačková dala návrh na komplexnú obnovu bytového domu v členení:

- oprava strechy,
- výmena zvislých stúpacích rozvodov: studená voda, teplá úžitková voda, cirkulácia teplej úžitkovej vody, kanalizácia, plyn, vzduchotechnika,



- výmena ležatých rozvodov,
- výmena výťahov
- iná modernizácia domu: maľovky, výmena pivničných okien,
- projektová dokumentácia,
- projektová dokumentácia hydraulického vyregulovania vnútorných rozvodov vykurovania po (zateplení)
- hydraulické vyregulovanie vnútorných rozvodov vykurovania po (zateplení)
- výber komisie pre predbežný výber projektanta pre projektovú dokumentáciu zhotoviteľov
- predbežný výber technického dozoru a ceny.

Vlastníkom bol vysvetlení spôsob financovania.

Vlastníci navrhli komisiu v zložení:

p. Kunšteková Helena, Ing. Halač Pavel, Ing. Jaroslav Ondriaš, Ing. Hasprová Alena a Juriga Martin

#### **Uznesenie č. 9/10/2022**

Vlastníci volia pre investičnú akciu „obnova bytového domu“ komisiu v zložení: p. Kunšteková Helena, Ing. Halač Pavel, Ing. Jaroslav Ondriaš, Ing. Hasprová Alena a Juriga Martin, aby zápisom rozhodla o predbežnom výbere zhotoviteľov a ceny:

- oprava strechy
- výmena zvislých stúpacích rozvodov: studená voda, teplá úžitková voda, cirkulácia teplej úžitkovej vody, kanalizácia, plyn, vzduchotechnika,
- výmena ležatých rozvodov,
- výmena výťahov
- iná modernizácia domu: maľovky, výmena pivničných okien, náter – respektívne výmena dverí JOB,
- projektová dokumentácia,
- projektová dokumentácia hydraulického vyregulovania vnútorných rozvodov po zateplení
- hydraulické vyregulovanie vnútorných rozvodov po zateplení
- výber komisie pre predbežný výber projektanta pre projektovú dokumentáciu zhotoviteľov
- predbežný výber technického dozoru a ceny,

a poverujú správcu Bytové družstvo Petržalka zabezpečením cenových ponúk.

Za: 16                      Proti: 0                      Zdržal sa: 0

**Uznesenie je prijaté.**

#### **Uznesenie č. 10/10/2022**

Vlastníci bytového domu Pifflova ulica č. 6, 8 v Bratislave súhlasia, aby investičná akcia bola financovaná úverom Štátneho fondu rozvoja a bývania a dofinancovaná z vlastných zdrojov z FPÚaO BD, prípadne doplnená komerčným úverom a poverujú Bytové družstvo Petržalka vyhlásením písomného hlasovania.

Za: 16                      Proti: 0                      Zdržal sa: 0

**Uznesenie je prijaté.**

#### **K bodu 8 programu**

Rôzne

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

#### **Uznesenie č. 11/10/2022**

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: 13                      Proti: 1                      Zdržal sa: 0

**Uznesenie je prijaté.**

#### **Požiadavky prítomných vlastníkov:**

- medzi 5-6 poschodím vchodu Pifflova 6 pravá strana je prasklina a odutá omietka, žiadajú o opravu firmu FORT STAV, s.r.o.,
  - výťahové dvere na 2.poschodí pravá strana vchod Pifflova 6 nedovierajú,
  - zlý chod výťahu na pravej strane Pifflova 8
  - zástupca vlastníkov žiada Bytové družstvo Petržalka, aby písomne vyzvalo vlastníka bytu p. Jaroslava Fuchsa k odstráneniu uložených vecí v spoločných priestoroch na prízemí bytového domu
  - žiadame o zhodnotenie stavu strechy a oplechovania odbornou firmou
- Ing. Ondriaš žiada: úsporné energetické riešenia prevádzky domu, napr. zelená strecha, fotovoltaika, výmena vzduchu s rekuperáciou, nové termostatické hlavice na radiátory s možnosťou nastavenia teploty v °C,

#### **K bodu 9 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: 11.10.2022

Zapisovateľ:

.....  
Ingrid Polačková

Overovatelia:

.....  
Ing. Pavel Halač

.....  
Ing. Jaroslav Ondriaš