



BYTOVÉ DRUŽSTVO Petržalka, družstvo

Budatínska 1, 851 05 Bratislava 5

Dátum: 26-04-2023

V Bratislave 20.04.2023

Číslo spisu:

3674/KP V/23
9/42

Počet listov:

4/4

Počet príloh:

Zápisnica

zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome
Pifflova 6, 8 v Bratislave,
ktorá sa konala 20.04.2023 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
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.

Uznesenie č. 1/04/2023

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. 2/04/2023

VBaNP 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, p. Helena Kunšteková

Uznesenie č. 3/04/2023

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

Za: 10 Proti: 0 Zdržal sa: 0

Uznesenie je prijaté.

Uznesenie č. 4/04/2023

VBaNP volia za overovateľa zápisnice zo schôdze p. Helena Kunšteková.

Za: 7 Proti: 0 Zdržal sa: 3

Uznesenie je prijaté.

K bodu 2 programu

Kontrola plnenia uznesení z predchádzajúcej schôdze

Uznesenie z predchádzajúcej schôdze vlastníkov týkajúce sa: vyhlásenia písomného hlasovania na zabezpečenie mesačných paušálnych služieb s fi. ELTON, družstvo na elektrickú inštaláciu súvisiacu s osvetlením v spoločných priestoroch bytového domu a uzatvorenia zmluvy bolo splnené.

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.	07/2022	07/2023
Elektroinštalácia:	5.r.	04/2021	04/2026
Bleskozvod:	4.r	05/2019	05/2023
Protipožiarna prehliadka:	1.r	04/2023	04/2024
Kontrola hydrantov:	1.r	11/2022	11/2023
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 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%.

- Zrušuje sa vyhláška Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 240/2016 Z.z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavanie množstva tepla v znení vyhlášky č. 168/2021 Z.z.

V platnosti od 28.12.2022 je nová vyhláška č. 503/2022 Z.z. účinnosťou od 01.01.2023, ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste a pravidlá rozpočítavania nákladov na množstvo tepla dodaného v teplej vode, nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie, nákladov na množstvo tepla alebo množstva tepla vyrobeného v decentralizovanom zdroji

tepla a ekonomicky oprávnených nákladov na teplo vyrobené v decentralizovanom zdroji tepla.

- Zmena distribučnej sadzby v domácnostiach pre nebytové priestory – ak časť bytového domu slúži na podnikanie, prideluje sa pre nebytové priestory distribučná sadzba za distribúciu elektriny určená pre podnikateľské subjekty.

Realizácia plánu opráv na rok 2024, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zápisnice, bude vykonaná podľa stavu finančných prostriedkov bytového domu.

Uznesenie č. 5/04/2023

VBaNP berú na vedomie návrh plánu opráv na nasledujúci kalendárny rok 2024.

Za: 15 Proti: 0 Zdržal sa: 0

Uznesenie je prijaté.

Uznesenie č. 6/04/2023

VBaNP poverujú správcu Bytové družstvo Petržalka vyhlásením písomného hlasovania predmetom ktorého bude úprava zálohového predpisu v položke tvorba FPÚaO BD z 0,70 €/m²/mesiac na 1,00 €/m²/mesiac úžitkovej plochy bytu od 1.6.2024 z dôvodu investičnej akcií obnova bytového domu.

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 2022 bude zverejnené vo výveske bytového domu.

Referent p. Polačková oboznámila vlastníkov so stavom FPÚaO k 31.03.2023.

a) stav fondu prevádzky údržby a opráv: 70 374,95 €

b) nedoplatky: - 1 152,28 €

Tvorba fondu PÚaO:

0,70 €/m ² /mesiac – cca.48,42€/byt o rozlohe 69,18m ²
0,70 €/m ² /mesiac – cca.57,81€/byt o rozlohe 82,59m ²
0,70 €/m ² /mesiac – cca.61,41€/byt o rozlohe 87,74m ²

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

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 2024 navrhujem zvýšiť na 1,00 €.

Uznesenie č. 7/04/2023

VBaNP berú na vedomie informáciu o tvorbe a čerpaní FPÚaO.

Za: 15 Proti: 0 Zdržal sa: 0

Uznesenie je prijaté.

K bodu 5 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. 8/04/2023

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: 16 Proti: Zdržal sa: 0

Uznesenie je prijaté.

Požiadavky prítomných vlastníkov:

- zástupkyňa vlastníkov poďakovala prítomným za pomoc pri vypratávaní v spoločných priestoroch,
- vlastníci žiadajú, aby Bytové družstvo Petržalka zaslalo vlastníkovi p. Fuchsovi výzvu na vypratanie jeho odložených vecí v spoločných priestoroch s termínom vypratania do päť pracovných dní od doručenia listovej zásielky, po tomto termine budú jeho veci z priestorov odstránené.

K bodu 6 programu

Záver

Pani Ingrid Polačková poďakovala prítomným za aktívnu účasť a schôdzu vlastníkov o 18.30 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: 20.04.2023

Zapisovateľ:

.....
Ingrid Polačková

Overovatelia:

.....
Ing. Pavel Halač

.....
Helena Kunšteková

Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Pifflova 6, 8 spolu s výsledkom hlasovania je zverejnená dňom 26.04.2023 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.