

ZÁPISNICA
z pracovného stretnutia
zástupcov vlastníkov bytov, Kobe Development a Bytového podniku

Dátum: 23. 02. 2011

Miesto: Račianska 143, 831 54 Bratislava 34, spoločenská miestnosť

Prítomní: Ing. Ľubomír Šalaga, zástupca vlastníkov bytov (ZVB)
PhDr. Roman Kvapil, PhD., ZVB
Lenka Samuelová, zástupca Kobe Development
Mgr. Oliver Mikšík, konateľ BP Dúbravka
Viliam Bohunický, technik BP Dúbravka

Nepřítomný: František Maniak, ZVB

Program:

1. Kompetencie, zodpovednosť zúčastnených strán
2. Bezpečnosť bytového domu Račianska 143
3. Závary na spoločných častiach, reklamácie, údržba
4. Čistota a upratovanie domových priestorov a okolia
5. Rôzne

K bodu 1

- 1.1 Na riešení otázok bytového domu Račianska 143 sa zúčastňujú viaceré strany:
 - a) vlastníci bytových a spoločných priestorov,
 - b) Kobe Development,
 - c) Bytový podnik Dúbravka.
- 1.2 Zúčastnená strana Bytový podnik Dúbravka má vzťah k bytovému domu a k jeho vlastníkom na základe Zmluvy o výkone správy. Každý vlastník vo vlastnom záujme sa má oboznámiť so zmluvnými podmienkami tohto vzťahu.
- 1.3 Zúčastnená strana Investor Kobe Development bol realizátorom rekonštrukcie bytového domu a v súčasnosti je stále vlastníkom niektorých priestorov bytového domu. Na základe dostupných údajov ide o priestory: byty č. 2, 5, 6, 8, 11, 19, 22, 29, 44, 114, 115, 117, 119, 128 a všetky nebytové priestory.
- 1.4 Kobe Development je vlastníkom uvedených priestorov až do doby, kým ich neprevedie na inú fyzickú alebo právnickú osobu.
- 1.5 Kobe Development sa zúčastňuje na výkone niektorých činností prostredníctvom BP Dúbravka. Ide napríklad o upratovanie spoločných priestorov, dodávku tepla a teplej úžitkovej vody, dodávku studenej vody, odvoz a likvidáciu odpadu. Prevádzkovateľom plynovej výhrevne je Kobe. Vyúčtovanie nákladov za dodávku tepla a teplej úžitkovej vody predkladá Kobe Bytovému podniku Dúbravka..
- 1.6 K spoločným priestorom vlastníkov bytov k dátumu konania schôdze patria: schodište, medziposchodové priestory (tzv. kumbály) na schodiskách, chodby, miestnosť na 5. poschodí traktu A. Priestory na medziposchodiach sa neobsadzujú vlastníckmi bytov svojvoľne, ani sa svojvoľne nesmú tieto priestory uzamknúť. Zodpovednosť za uvedené priestory preberajú až do rozhodnutia na spoločnej schôdzi vlastníkov bytov ich zástupcovia. Všetky doposiaľ obsadené priestory musia byť uvoľnené a sprístupnené zástupcom vlastníkov.
- 1.7 Budova bytového domu je poistená proti živelným pohromám, proti škodám spôsobeným 3. osobami, proti vandalizmu. Z poistky sú hradené aj náklady na opravu rozbitých

sklených výplní vchodových dverí a okien, vypratávanie po poistnej udalosti (keď majiteľ bytu spôsobí havarijnú škodu inému majiteľovi bytu, tzv. krížová zodpovednosť).

1.8 BP Dúbravka, ktorý zastupuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Račianska 143 uzatvoril nasledovné zmluvy:

- a) Zmluva o dielo – Stavebno-správcovská, s.r.o. Zhotoviteľ sa zaviazal, že bude počas zimných mesiacov (15. 11. do 31. 03. zabezpečovať zimné čistenie komunikácií s celkovou plochou 158 m².
- b) Zmluva o dielo – Schindler. Zhotoviteľ sa zaväzuje vykonávať pravidelnú údržbu a servis na výťahových zariadeniach objednávateľa – výťah pri schránkach.
- c) Servisná zmluva – LB výťahy, s.r.o. Zhotoviteľ sa zaväzuje vykonávať servisnú činnosť a odborné prehliadky na technickom zariadení – výťah pri zadnom schodisku.
- d) Zmluva o dielo – Firma Látečka Pavel. Zhotoviteľ sa zaväzuje držať pohotovostnú havarijnú službu v objekte a odstraňovanie elektrohavarijných služieb.
- e) Zmluva o dielo – Havarijná služba Olivová. Zhotoviteľ sa zaväzuje vykonávať pohotovostnú a havarijnú službu a odstraňovanie havarijných prípadov na rozvoze kanalizácie, vodoinštalácie, ústredného kúrenia, plynu a čistenie kanalizácie v objektoch.

K bodu 2

- 2.1 Otázka bezpečnosti bytového domu bola hlavným motívom na iniciovanie pracovného stretnutia ZVB so zúčastnenými stranami.
- 2.2 Vlámania a krádeže v pivničných priestoroch sú závažným javom. Keďže vinník poslednej krádeže v pivničných priestoroch nie je známy, pripúšťa sa možnosť, že vzniknuté nežiaduce javy sa spôsobujú aj nedôsledným prístupom vlastníkov bytov k uzamykaniu vchodových dverí a postojom voči vpúšťaniu osôb do bytového domu, ktoré nie sú vlastníkmi bytov.
- 2.3 Zástupcovia vlastníkov bytov požiadali BP Dúbravka o vypracovanie cenovej ponuky na zakúpenie a montáž bezpečnostného elektronického vrátnika. Systém čipového vstupu a výstupu je menej nákladný ako kamerový systém. Uvažuje sa o zabudovaní 3 alebo 4 elektronických čipových bezdotykových systémov. Cenovú ponuku na variant 3 a 4 predloží BP Dúbravka zástupcom vlastníkov. Následne bude zvolaná schôdza vlastníkov bytov na odsúhlasenie zavedenia navrhovaného systému. Vstup, ale aj výstup bude iba prostredníctvom bezdotykového čipu. Otváranie vchodových dverí prostredníctvom elektrických vrátnikov v jednotlivých bytoch sa vyradí z činnosti. Majitelia bytov si každú návštevu vyzdvihnú osobne pri vchode a pri odchode ju osobne vypustia. Elektrické zvončeky s vrátnikmi budú slúžiť iba na komunikáciu majiteľa bytu s návštevou.
- 2.4 Okrem vlastníkov bytov majú kľúče od vchodových dverí: poštárka, Bytový podnik Dúbravka.

K bodu 3

- 3.1 Všetky závady na spoločných častiach bytového domu a v bytoch nájomníkov sa hlásia jednotne prostredníctvom emailu BP Dúbravka: bohunic@bpd.sk, tel: 02/64 46 16 11/kl.19, 0904 451 756.
- 3.2 Poškodené schody pred vchodovými dvermi sa v priebehu jarých mesiacov zrekonštruujú. Kobe Development podá reklamáciu na nekvalitné vybudovanie schodov, následkom čoho sa odbíjajú kraje obkladu. Poškodené miesta sú fotograficky zdokumentované. Pod odbitým obkladom je diera – nevyplnené miesto. Závažnosť znáša iba obklad.

- 3.3 Drobné opravy (špinavé steny, rohové lišty pri výťahu a iné sa vykonajú v priebehu mesiaca máj 2011.
- 3.4 Často zasekávajúca sa zámka na predných vchodových dverách – ide o mechanickú závalu. Problém mechanického otvárania dverí sa vyrieši jeho náhradou za elektronický.

K bodu 4

- 4.1 Upratovanie spoločných priestorov vo vnútri domu zabezpečuje BP Dúbravka prostredníctvom Kobe Development.
- 4.2 Upratovanie vonkajších priestorov okolo bytového domu čiastočne zabezpečuje Kobe Development. Zabezpečenie kompletného upratania priestorov okolo domu sa zrealizuje až po rekonštrukcii ďalšieho bytového domu (Račianska 145).
- 4.3 Odvoz smetí zabezpečuje firma OLO. Olo ale zrušilo v rámci poskytovania služieb tzv. dočisťovanie okolo kontajnerov. Vyvezený bude iba odpad, ktorý je umiestnený do kontajnerov. Všetko, čo je položené mimo kontajnera, OLO nevyvezie. Vlastníci bytových priestorov musia odpad vhadzovať len do kontajnerov, nie mimo nich.
- 4.4 Pozemok pred traktom A bytového domu je v ochrannom pásme ŽSR. V priebehu mesiaca septembra 2011 je možnosť požiadať starostu mestskej časti Bratislava – Rača o pomoc pri jeho zrekultivovaní (polovica priestoru zeleň, polovica priestoru parkovisko).
- 4.5 Bytový podnik Dúbravka zabezpečí kontajnery na separovaný odpad (plast, papier, sklo).

K bodu 5

- 5.1 Na spoločnom účte vlastníkov bytov je k 31. 01. 2011 stav finančných prostriedkov vo výške 5700 eur.
- 5.2 Bytový podnik eviduje nevysporiadané záväzky voči jednému majiteľovi bytu. Ostatní majú záväzky vysporiadané až na menšie nedoplatky, ktoré bude správca upomínať.
- 5.3 Prípadné ďalšie nevysporiadané záväzky bude Bytový podnik riešiť formou upomienok a následne v zmysle platných predpisov.
- 5.4 Prípadné úľavy od povinnosti platiť za využívanie výťahu rozhodne spoločenstvo vlastníkov na svojej schôdzi prostredníctvom hlasovania.
- 5.5 Telefónny automat pri vchodových dverách je nepotrebný, zástupcovia vlastníkov bytov požiadajú Slovenské telekomunikácie o jeho demontáž. Plocha steny po demontáži telefónu sa zrekonštruuje (zateplenie, náter).
- 5.6 Na uverejňovanie záväzných dokumentov Bytový podnik zabezpečí uzamykateľnú presklenú nástenku. Voľne visiaca nástenka ostane na zverejňovanie nezáväzných informácií.
- 5.7 Dôležité kontakty:

- výťahy: 0850 123 724
- voda: 0800 121 333, 02/55566453, 0911 414 125
- plyn: 02/55566453, 0911 414 125, 02/534 11 902
- električka: 02/55566453, 0911 414 125, 0850 111 555, 0905 520 054
- Bytový podnik Dúbravka, Fedáková 1, 841 02 Bratislava 42

Stránkové hodiny:

Pondelok: 8:00 - 12:00 13:00 - 18:00

Streda: 8:00 - 12:00 13:00 - 16:00

Mgr. Oliver Mikšík, konateľ, miksik@bpd.sk, tel: 02/64 46 16 11, kl. 13

Viliam Bohunický, bohunic@bpd.sk, tel: 02/64 46 16 11, kl.19, 0904 451 756

- Kobe Development, Štúrova 14, 811 02 Bratislava
- Lenka Samuelová, samuelova@azet.sk, 0917 57 57 57

UZNESENIE

1. Vypracovať cenovú ponuku na zariadenie bezpečnostného otvárania dverí a predložiť ju zástupcom vlastníkov bytov.
T: do 15. 03. 2011
Z: p. Bohunický, BP Dúbravka
2. Závady na spoločných častiach bytového domu, závady vyplývajúce zo záručných lehôt na zariadeniach bytov vlastníkov ako aj všetky ostatné závady jednotne nahlasovať emailom na adresu: rokvapil@gmail.com
T: priebežne
Z: vlastníci bytov
3. Zbezpečiť drobné opravy na spoločných častiach domu.
Z: BP Dúbravka
T: v priebehu mesiaca máj 2011
4. Zrekonštruovať poškodené schody pred vstupnými dverami bytového domu prostredníctvom reklamácie vyhotoveného diela.
Z: Kobe Development
T: v priebehu mesiaca máj 2011
5. Nahlásiť požiadavku demontáže telefónneho automatu ST.
T: do konca apríla 2011
Z: zástupcovia vlastníkov bytov
6. Zabezpečiť kompletne upratanie priestorov okolo bytového domu.
Z: Kobe Development
T: po zrekonštruovaní zadného bytového domu.
7. Zabezpečiť kontajnery na separovaný odpad (papier, sklo, plasty).
Z: BP Dúbravka
T: do konca marca 2011
8. Zabezpečiť presklenú a uzamykateľnú vývesnú skriňu na oznamy pre vlastníkov bytov a upevniť ju na stenu na pravej strane medzi dverami a schránkami v prednom vestibule chodby.
Z: BP Dúbravka
T: do konca marca 2011

V Bratislave 23. 02. 2011

Ing. Ľubomír Šalaga _____
PhDr. Roman Kvapil, PhD. _____
Lenka Samuelová _____
Viliam Bohunický _____