

Správa o činnosti Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov MYDOM v roku 2018

11.decembra 2018

Milé dámy, vážení páni,

ďalší rok nám ubehol, tak je tu čas, aby sme sa znovu stretli. Aj v tomto roku sme sa usilovali o náš spoločný dom v rozsahu našich ekonomických i osobných možností starať a zveľaďovať ho. Tento rok išlo hlavne o jeho údržbu a prevádzku, pretože na minulom Zhromaždení 29.11.2017 sme sa rozhodli v roku 2018 nevykonať žiadnu stavebno-investičnú akciu, a radšej akumulovať prostriedky Fondu prevádzky, údržby a opráv pre ďalšie roky.

Bolo to dobré rozhodnutie, lebo sme stále v pomerne dobrej finančnej kondícii, takže si tento rok môžeme dovoliť ukončiť izolačné práce na severnej strane nášho objektu. Okrem sa uskutočnili viaceré audity a kontroly, ktorých termíny pripadli na rok 2018. Zistili sa rôzne nedostatky, ktoré bolo potrebné odstrániť. Najzávažnejším a najdrahším problémom, na ktorý nás upozornil náš auditor kotolne, pán Šušla, boli čerpadlá kotlov a ďalších zariadení. Jedno vypovedalo službu, našťastie to najlacnejšie. Pri výmene nás odborník upozornil, že životnosť týchto čerpadiel sa nám pomaly končí a bude dobre obstaráť nové a staré, kým sú funkčné, si ponechať ako rezervy. Celý proces obstarania totiž trvá aj niekoľko týždňov a ak by nám niektoré z čerpadiel vypadlo v priebehu vykurovacej sezóny, mohli by sme zostať bez kúrenia. Rada preto v rámci svojich limitov pre rozhodovanie o prostriedkoch z FOÚ schválila nákup aj výmenu všetkých zostávajúcich starých čerpadiel. Pán Rymarenko zabezpečil obstaranie nových čerpadiel a pán Šušla ich v letných mesiacoch nainštaloval.

Pre budúci rok budeme navrhovať izolovať základy severnej steny. Nebudeme tam dávať nové obkladačky, len chceme zabezpečiť, aby sa pod objekt nedostávala voda. Je to už nutné, pretože v spodnom byte pri príľahlej stene a v priestoroch pivníc už preniká vlhkosť aj dovnútra. Ale o našich investičných zámeroch až v príslušnom bode nášho dnešného programu.

Ale poďme po poriadku. Rada spoločenstva sa aj v tomto roku zišla jedenásť krát. Zápisnice z jej činnosti sú k dispozícii na našej internetovej stránke a v nich je zdokumentovaná prakticky všetka činnosť nášho spoločenstva, a to tak vo fyzickom vyjadrení, ako aj vo finančnom. Stručne sa to však zrekapitulujem.

Prvá schôdza Rady po minuloročnom Zhromaždení a v tomto roku sa uskutočnila 16.1.2018. Členovia Rady sa zaoberali úlohami, ktoré vyplynuli z predchádzajúceho Zhromaždenia. Pán Rymarenko dostal za úlohu, aby v spolupráci s Elektroservisom zmapoval elektrické obvody v objekte, a zabezpečil odstránenie poruchy jedného obvodu na Magurskej 3. Rada sa tiež začala zaoberať problémom rezervných čerpadiel, o ktorom som v úvode už hovoril. Ešte v novembri 2017 vypadlo jedno z čerpadiel pre TÚV a kým sa podarilo zabezpečiť nové ubehol asi týždeň, počas ktorého sme boli bez teplej vody. Aby sme tomu predišli, požiadala Rada pána

Rymarenka, aby vykonal konzultáciu s pánom Šušlom a celú akciu pripravil pre rozhodnutie Rady.

Druhá schôdza Rady prebehla 13.2.2018. Členov Rady som informoval o cenovej ponuke firmy IN-kanál na zabezpečenie izolácie kanalizačných šacht narušených potkanmi. Cena za obidve narušené šachty je 262 eur vrátane DPH. Rada súhlasila s objednaním prác podľa cenovej ponuky.

Ďalej som Radu informoval, že tento rok bude potrebné vykonať úradnú skúšku výťahov za účasti Technickej inšpekcie, preto to bude tzv. štátna skúška, ktorá sa vykonáva raz za 6 rokov. Asistencia firmy Dolinský, ktorá nám vykonáva pravidelnú údržbu a servis nie je síce nevyhnutná (mohli by sme o to požiadať aj inú firmu) ale je to optimálne riešenie. Rada to zobrala na vedomie a súhlasila.

Rada sa zaoberala aj ponukou optických káblov od firmy Orange. Ponuku distribuovali do schránok všetkým obyvateľom domu ako spoločnú akciu firiem Orange a Slovak Telecom. Pán Rymarenko nadviazal kontakt so zástupcom firmy a ten mu poslal príslušný formulár. Členovia Rady požiadali predsedu, aby bezplatné zavedenie optickej linky objednal na základe rozhodnutia Zhromaždenia vlastníkov ešte z 10.12.2015.

Pán Rymarenko ďalej Radu informoval o prebiehajúcom audite elektrorozvodov. S firmou Elektroservis sa podarilo ich identifikovať už 90% a odstrániť poruchu zvončekov na Magurskej 1 z Rozvodnej ulice. Po kompletnej identifikácii Elektroservis zabezpečí označenie všetkých ističov.

Ďalšia schôdza Rady sa uskutočnila 20.3.2018. Zaoberala sa ponukou na odstránenie závad zistených odbornou prehliadkou a skúškou plynových zariadení, ktorá sa uskutočnila 1.3.2018. Samotná odborná skúška nás stála 361,70 eur. Zo správy vyplynuli termíny na odstránenie zistených nedostatkov, Rada ma preto požiadala, aby som to zabezpečil.

Na svojej štvrtej schôdzi 17.4.2018 Rada vyjadrila súhlas s cenovou ponukou na odstránenie nedostatkov zistených na plynových rozvodoch vo výške 753,84 eur a požiadala zástupkyňu Mandatára, aby práce objednala. Pán Novitzky na tomto stretnutí navrhol, aby sme osadili aspoň symbolický plôtik okolo trávnatých plôch nášho pozemku, na ktoré chodia ľudia z celého okolia venčiť svojich psov.

Piata schôdza Rady sa uskutočnila 15.5.2018. Po konzultácii s odborným technikom Rada vyjadrila súhlas s úhradou za nákup rezervných dvoch Grundfos Magna1 25-120 čerpadiel pre kotolňu dodávateľovi HEATING S s.r.o. v celkovej výške 962,74 eur a jedno čerpadlo Grundfos Magna3 40-120F za 931,28 eur. Uložila mi, aby som objednal ich výmenu za staré v druhej polovici júla 2018.

V máji 2018 dostal každý vlastník poštou vyúčtovanie za uplynulý rok, obsahujúce údaje účtovnej závierky za celý objekt, a každý individuálne i za svoj byt, prípadne nebytový priestor. Podľa mojich informácií nikto k tomuto vyúčtovaniu neuplatnil žiadne pripomienky. Pokiaľ ide o finančné hospodárenie domu v roku 2017 celkový predpis (príjmy) činil 60124,56 eur a celkové náklady boli 46461,14 eur. Celkový rozdiel medzi príjmami a výdajmi činil 13663,42 eur. Táto čiastka sa rozpočítala a rozoslala jednotlivým vlastníkovi podľa ich konkrétneho plnenia a spotreby. Mali sme tiež

šiestich dlžníkov s celkovým nedoplatkom 597,13 eur. Pokiaľ ide o prostriedky Fondu prevádzky, údržby a opráv domu (FOÚ), stav k 31.12.2016 bol 9180,57 eur, tvorba Fondu v roku 2017 bola 12707,88 eur, čerpanie 16658,53 eur, takže napokon zostatok na konci roka 2017 bol 5229,92 eur. Vyúčtovanie, ktoré sme dostali poštou obsahuje aj podrobný rozpis položiek, z ktorých sa tieto súhrnné čísla utvorili. Zoberte prosím túto účtovnú závierku za rok 2017 v rámci tejto mojej správy na vedomie.

Chcem znovu aj tento rok pripomenúť, že každoročne dostávame podrobné informácie o hospodárení hneď potom, ako dostaneme vyúčtovanie za plyn, elektrinu a vodu. Neodporúčam Rade, aby kvôli tomu zvolávala osobitné zhromaždenie, ak nemá nikto žiadnu pripomienku. Ani zákon ani naša zmluva o spoločenstve nám neukladajú, aby sme zvolávali Zhromaždenie viac, ako raz za rok, a praktickejšie sa mi vidí pripomenúť výsledok hospodárenia za predchádzajúci rok takto na riadnom Zhromaždení, pretože sa zároveň rozhodujeme, čo a za čo budeme robiť budúci rok. Ak bude mať niekto v budúcnosti pochybnosti, alebo pripomienky, nech to najskôr rieši s predsedom. Ak do konca mája nedôjdu k uspokojivému výsledku, tak nech požiada o zvolanie Zhromaždenia, aby účtovnú závierku prerokovalo. To sa potom môže uskutočniť v júni.

V máji, konkrétne 9.mája, sa tiež vykonala odborná úradná skúška výťahov, ktorú sme povinní podstúpiť raz za šesť rokov. Dopadla dobre, výťahy sú schopné bezpečnej prevádzky, ale i z tejto skúšky vyplynula potreba odstrániť niekoľko zistených nedostatkov. Za úradnú skúšku sme museli zaplatiť 960 eur.

Šiesta schôdza Rady sa uskutočnila 12.6.2018. Prerokovala účtovnú závierku za rok 2017, o ktorej som pred chvíľou hovoril. Začali sme sa tiež zaoberať dopadmi európskeho nariadenia o ochrane osobných údajov (GDPR) na naše spoločenstvo.

Ďalšia schôdzka Rady sa konala 10.júla. Bolo potrebné vyčistiť jednu kanalizačnú šachtu, vykonala to spoločnosť inKanal za 366 eur. V súvislosti so zámerom osadiť plôtik okolo trávnatých plôch nechala Rada zamerať presné hranice nášho pozemku zo severnej strany (181 eur). Na tomto stretnutí sme tiež prvýkrát začali uvažovať o perspektívnom vysadení živého plota z vnútornej strany oplotenia.

Rada sa zišla aj v auguste. Konkrétne 21. Ešte predtým vykonal servisný technik pán Šušla riadny servis kotolne a osadil nové čerpadlá (450 eur). Podľa protokolov sú zariadenia bezpečné a schopné prevádzky. Rada tiež zistila, že spoločnosť Plynoslužba odstránila nedostatky zistené revíziou plynových zariadení za vyššiu sumu, než bolo v pôvodnej cenovej ponuke, ku ktorej vyjadrila svoj súhlas v apríli. Po preverení opodstatnenosti navýšenia ceny (niektoré práce cenová ponuka neobsahovala, ale protokol z revízie ich vyžadoval), vyjadrila Rada súhlas s úhradou vo výške 858,48 eur. Pán Rymarenko oboznámil členov Rady s tým, že už zakúpil jednoduchý a lacný plôtik (119,84 eur). Členovia Rady sa dohodli, že ho osadia svojpomocne. V auguste sa tiež vykonala pravidelná kontrola a čistenie komína kotolne (40 eur).

Septembrová schôdza zvolaná na 18.9.2018 sa neuskutočnila, lebo sa nedostavil dostatočný počet členov Rady, aby bola schopná sa uznášať. Od septembra sa našich

schôdзі prestala zúčastňovať zástupkyňa Mandatára, pani Groschová, v súvislosti s jej dlhodobou pracovnou neschopnosťou. Zastupuje ju pani Alena Preťová, s ktorou sa dnes stretávame prvý krát.

Deviata schôdza Rady sa uskutočnila 17.10.2018. Ešte predtým sme s pánom Rymarenkom svojpomocne vyrezali náletové dreviny a kríky v severnej časti pozemku. Máme v úmysle obstaráť drvič, v ktorom by sme zomleli drevo, ktoré z takýchto akcií zostáva. Osadili sme tiež zakúpený plôtik. Pri kosení som zistil, že toto opatrenie sa ukázalo ako veľmi efektívne, psi tam prestali chodiť. Rada sa tiež začala zaoberať prípravami na budúci rok, a uložila mi, aby som požiadal firmu, ktorá nám vykonávala izolačné práce doteraz o cenový odhad na izoláciu základov severnej steny.

Desiaty krát sa Rada zišla 14.11.2018. Zvolala toto Zhromaždenie, určila jeho termín a schválila návrh programu. Prerokovala tiež cenovú ponuku spoločnosti JReal na izoláciu základov severnej steny vo výške 12060 eur a rozhodla, že túto investíciu navrhne tomuto Zhromaždeniu na rok 2019. O podrobnostiach ešte budeme rokovať a predpokladáme, že sa tento náš zámer podarí zrealizovať aj za nižšiu cenu. Rada tiež rozhodla, že spoločenstvo zakúpi záhradný drvič v cene 135 eur, o účele ktorého som už hovoril. Zatiaľ sme ho ešte nekúpili.

Poslednú, jedenástu schôdzu Rady v období medzi Zhromaždeniami sme mali 4.12.2018. Prerokovala návrhy na toto Zhromaždenie a po zapracovaní jej pripomienok vyjadrila k nim svoj súhlas.

Aj v priebehu tohto roka sa o náš výťah starala spoločnosť pána Dolinského, ktorú máme dlhodobo kontrahovanú. Drobné poruchy odstraňovali vcelku promptne, väčšie sme našťastie ani tento rok nezaznamenali. V bytoch viacerých z nás sa počas uplynulých dvanástich mesiacov vymieňali merače vody, podľa toho, ako skončila ich životnosť. Lehoty sleduje príslušný pracovník u nášho mandatára, a práce vykonáva spoločnosť Zen servis. V prípadoch, keď s ňou niekto nie je spokojný, je možné si to nechať samozrejme urobiť aj inou firmou, a v niektorých prípadoch sa tak aj stalo. Len pripomínam, že priebežne tieto práce uhrádzame z našich prevádzkových prostriedkov, avšak pri ročnom vyúčtovaní sa odpočítajú príslušnému vlastníkovi, ktorý si tieto náklady vo svojom byte znáša sám. Tak sme sa svojho času dohodli, roky to tak robíme, a myslím si, že nie je dôvod to meniť.

Vážení vlastníci bytov a nebytových priestorov,

myslím si, možno neskromne, že i v uplynulom roku sa správa nášho domu, i za výdatnej pomoci nášho mandatára, Bytového družstva Bratislava III, vykonávala bez väčších problémov, a vcelku pokojne. Tento rok sme si neplánovali žiadnu väčšiu investičnú akciu, chceli sme akumulovať prostriedky FOU. Čiastočne sa nám to podarilo, ale niekoľko tisíc eur sme predsa minuli, lebo sme museli uhrádzať nedostatky zistené pri pravidelných kontrolách plynových zariadení, výťahu a zakúpili sme rezervné čerpadlá do kotolne. Boli to všetko výdaje, nevyhnutné pre minimalizáciu rizík pri prevádzke domu. V rámci výkonu svojej funkcie som sa počas roka, podľa našej dohody príbežne podľa potreby staral o zimnú údržbu a o kosenie nášho

pozemku. Za všestrannú spoluprácu ďakujem členom Rady, pani Černayovej, pani Vrtielovej a pánom Rymarenkovi, Novitzkému a Chytilovi. Za ich starostlivosť a za prácu, ktorú robia zadarmo, preto, lebo im proste záleží na tom, ako sa nám v našom spoločnom dome žije. Osobitne ďakujem pánovi Rymarenkovi, ktorý zabezpečuje i drobné údržbárske práce. A nie je ich málo.

Moja vďaka patrí aj predsedovi Bytového družstva Bratislava III. pánovi Štefanovi Vaškovi za výbornú spoluprácu na základe našej mandátnej zmluvy. Tlmočte, prosím, i tento rok moje poďakovanie vašim pracovníkom, s ktorými sme počas uplynulého roka spolupracovali. Osobitne odovzdajte našu vďaka pani Ingrid Groschovej, ktorej prajeme skoré uzdravenie.

Moja vďaka patrí i všetkým vám, čo ste prišli sem a prejavujete tým svoj záujem o náš spoločný dom. Myslím, že sme za uplynulý rok problémy, čo prinášal život riešili bez prieťahov, ako sa len dalo. I v budúcom roku v tom chceme pokračovať.

Želám vám všetkým príjemné bývanie v našom dome, o necelé dva týždne pokojné vianočné sviatky, a teším sa na našu ďalšiu spoluprácu!

Ivan Šimko
predseda spoločenstva