

Správa o činnosti Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov MYDOM v roku 2015

10.decembra 2015

Dámy a páni,

v tomto roku sa takto stretávame už druhý krát. Najvyšší orgán tohto spoločenstva sa zišiel 24.marca 2015 a teraz 10.decembra 2015. Okrem toho vlastníci rozhodovali dvakrát v riadne vykonanom písomnom hlasovaní, a to v januári a v auguste tohto roku. Rada spoločenstva sa v roku 2015 doteraz zišla trinásť krát. Zápisnice zo všetkých rokovaní Zhromaždenia i Rady sa nachádzajú na našej internetovej stránke.

Hneď po svojom nástupe do funkcie predsedu spoločenstva som zriadil internetovú adresu spoločenstva, prostredníctvom ktorej zasielam oznámenia, dokumenty a pozvánky všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Je to tiež adresa, z ktorej komunikujem so zástupcami nášho mandatára, teda Bytového družstva BA III. a s našimi zmluvnými partnermi. Oznámenia z internetovej adresy spoločenstva zasielam všetkým vlastníkom v skrytej kópii, teda tak, aby adresáti nevideli internetové adresy ostatných adresátov. Je to jednak preto, lebo niektorí z vlastníkov ma o to požiadali, lebo považujú svoju internetovú adresu za dôvernú, a ja to rešpektujem, ale i preto, lebo internetová adresa spoločenstva nie je diskusným fórom. Na diskusiu je určená naša internetová stránka, na ktorej nájdete priečinok MYDOM BLOG. Je funkčný, ale zatiaľ ho nikto nevyužíva. Ale k internetovej stránke sa ešte vrátim neskôr.

Prvý vecný problém, s ktorým som bol pred rokom konfrontovaný, bolo odpratávanie snehu. Zmluvu o zimnej údržbe nemáme s nikým uzavretú, a v rozpočte spoločenstva na tento rok sme na ňu nevyhradili žiadne prostriedky. Preto som požiadal vás, vlastníkov, o spoluprácu pri zabezpečovaní tejto našej spoločnej povinnosti a na každý mesiac som rozoslal rozpis zodpovednosti za odpratávanie snehu na konkrétne dni konkrétnym vlastníkom. Uvedomujem si, že tento stav nie je ideálny, pretože niektorí sme mali smolu, že nám nasnežilo akurát vtedy, keď na nás táto povinnosť padla, a iní mali šťastie, že v „ich“ dňoch sneh nepadal. Okrem takáto svojpomoc je problémom pre tých vlastníkov, ktorí v našom dome nebývajú. Ďalšou nevýhodou tohto riešenia je, že v prípade, ak niekto takúto formu zabezpečovania zimnej údržby nerešpektuje, nemáme nástroj, ako ho k tomu donútiť. Ak by na neodpratanom chodníku niekto utrpel úraz, budeme to musieť platiť zo spoločného, a nemáme možnosť, ako to „zosobniť“ na toho, kto chodník odpratať mal, ale to neurobil. Som si toho vedomý, ale za daných okolností neviem, ako inak je možné túto našu povinnosť zabezpečiť. Preto chcem dnes v ďalšom bode navrhnúť, aby sme na rok 2016 počítali s prostriedkami na zabezpečenie zimnej údržby, a aby sme to neriešili cez fond údržby a opráv, ale z nákladov za služby, pretože to aj službou

je. Ak to schválime, tak vás budem zároveň žiadať o súčinnosť pri vyhľadávaní firmy, ktorá by nám to mohla zabezpečiť.

Internetovú adresu spoločenstva sme ešte v závere minulého roku využili na veľmi operatívne nahlasovanie stavu vodomerov a nahlásenie počtu osobomesiacov v jednotlivých bytoch. Urobíme to tak aj tento rok, a v najbližších dňoch vám rozošlem formuláre na vyplnenie. Prosím o súčinnosť i v tejto veci.

V januári som začal pripravovať internetovú stránku spoločenstva. Ponuku nám dal náš mandatár v rámci svojej vlastnej webstránky. Rada sa tiež zaoberala požiadavkou vlastníkov na čistenie a revízie krbových komínov a poskytla vlastníkom cenovú ponuku.

16. až 23.januára sa uskutočnilo hlasovanie o dodatku k zmluve o spoločenstve, ktorým bola zriadená kontrolná komisia. Hlasovanie sa uskutočnilo tradičnou formou, teda odovzdávaním vyplnených hlasovacích lístkov v papierovej do schránky MYDOM. Túto formu rozhodovania umožňuje zákon, ale jej nevýhodou je, že vlastníci, ktorí nebývajú v dome, alebo sú v čase hlasovania vzdialení, sa nemôžu na tomto rozhodovaní zúčastňovať. Zastúpenie v takomto prípade zákon nepovoľuje. Preto, po prerokovaní v Rade, chcem dnes navrhnúť možnosť, aby sme mohli takéto písomné hlasovanie vykonať aj elektronickou formou. V auguste tohto roku som už takúto formu hlasovania navrhol, upozornil som však, že pre ňu nemáme podklad ani v zákone ani v našom rozhodnutí, a keďže viacerí vlastníci vtedy túto formu namietali, tak som potom vyhlásil tradičné písomné hlasovanie v papierovej forme. Napriek tomu si však myslím, že elektronická forma je operatívnejšia, môžu ju využiť všetci, teda aj tí, čo sú vzdialení, ak sú pripojení k internetu, a zákonná prekážka pre jej využitie nejestvuje. Ak si to schválime, tak umožníme, aby sme sa mohli rozhodovať operatívnejšie a všetci.

V januári a februári sa Rada intenzívne zaoberala prípravou plánu prác na dome. Podľa rozhodnutia vlastníkov z novembra minulého roka sa tým malo zaoberať naše Zhromaždenie zvolané v prvom kvartáli roku 2015. Rada pripravila viacero návrhov a vyzvala tiež vlastníkov, aby na elektronickú adresu spoločenstva posielali vlastné návrhy.

26.februára došlo k havárii výmenníka na ohrev teplej vody. Príslušné zariadenie sa roztrhlo v rozsahu, ktorý neumožňoval ani prevádzku a ani jeho opravu. Bolo potrebné vypnúť teplú úžitkovú vodu a objednať nový výmenník u výrobcu.

Rada zvolala Zhromaždenie vlastníkov na 24.marca 2015. To prerokovalo návrhy na harmonogram prác v dome a rozhodlo, že našimi spoločnými prioritami sú: sanácia spevnených plôch a oprava schodísk pred vchodmi, oprava fasád a uzavretie verejného prístupu ku kontajneru na všeobecný odpad. Zároveň tiež požiadalo mandatára, aby na obstaranie prác na týchto prioritách uskutočnil do 10.mája

výberové konanie. Vlastníci tiež schválili limity na operatívne výdaje spoločenstva predsedovi do výšky 500 eur a Rade do 1600 eur. O objednávke nad 1600 eur si vyhranili rozhodovanie priamo vlastníci. Zhromaždenie tiež zvolilo členov kontrolnej komisie zriadenej na základe januárového písomného hlasovania a vyjadrilo nespokojnosť s kvalitou upratovacích služieb. Požiadalo predsedu, aby dal výpoveď spoločnosti AKO LUSK a počas trojmesačnej výpovednej lehoty našiel iné zabezpečenie tejto služby. Výpoveď som upratovacej firme poslal 30.marca 2015.

V apríli vyhlásilo Bytové družstvo BA III. v našom mene výberové konanie na akcie, ktoré vyhlásili vlastníci za naše spoločné priority. Termín na zasielanie ponúk určil mandatár na 24.4.2015. Do tohto termínu neprišla žiadna ponuka. Až po termíne prišla jedna ponuka o spoločnosti JF Real s.r.o. Po preštudovaní ponuky sa Rada rozhodla, že bude ešte hľadať ďalšieho záujemcu. O výbere a objednaní prác potom vyhlási písomné hlasovanie.

V priebehu apríla sa tiež vykonalo orezanie stromov v nevyhnutnom rozsahu a označili sa spoločné priestory podľa kategórií a účelu tak, ako to ustanovuje Domový poriadok schválený Zhromaždením v roku 2012. Rada tiež vyzvala vlastníkov, ktorí majú prístup do uzavretých spoločných priestorov, aby predsedovi poskytli náhradný kľúč. Ja som náhradné kľúče označil a umiestnil do schránky v kancelárii MYDOM. Väčšina vlastníkov túto výzvu (a i povinnosť stanovenú Domovým poriadkom) rešpektovala.

Od apríla je funkčná naša internetová stránka. Uverejňujú sa na nej základné informácie o finančnom hospodárení (v mesačnej periodicite), uznesenia Zhromaždení a Rady, zmluvy, ktoré spoločenstvo uzatvára a je tiež priestorom pre všeobecnú rozpravu otvorenú všetkým. Toto informačné usporiadanie je lepšie, ako informovanie e-mailom, pretože je prístupné i nájomníkom, bývajúcim v dome a je prehľadnejšie, pretože i staršie dokumenty nie je potrebné prácne vyhľadávať v starej pošte.

V máji bolo potrebné sa zaoberať problémom kosenia nášho pozemku. Obdobne, ako v prípade zimnej údržby, ani tu sme nemali schválené v rozpočte žiadne prostriedky. Využili sme napokon priateľskú ponuku pána Mihóka z vedľajšieho domu, ktorý nám pozemok pokosil za 30 eur, neskôr aj za 20 za jedno kosenie. Kosenie sa vykonalo štyrikrát, dvakrát v júni, raz v auguste a raz v októbri. Zaplatili sme to zo svojho, členovia Rady a pán Pochyba. Rada síce vyzvala vlastníkov, aby prispeli, ale nikto iný sa neprihlásil. Takto to samozrejme nemôže ísť ďalej, a v ďalších bodoch navrhнем, aby sme tento problém riešili obdobne ako odpratávanie snehu - teda počítaním s prostriedkami v rámci služieb a následným uzavretím zmluvy. Bude to síce drahšie, lebo za tú cenu nám to nikto neurobí, ale na platení sa budú podieľať všetci.

V júni som uzavrel zmluvu o poskytovaní upratovacích služieb so spoločnosťou Verve. Text zmluvy je uverejnený na našej internetovej stránke. Upratovacie služby poskytuje nová spoločnosť od 1. júla tohto roku s týždennou periodicitou.

Vzhľadom na to, že iná ponuka na práce, ktoré sa vlastníci rozhodli realizovať, neprišla, Rada sa v júni rozhodla akceptovať ponuku JF Real na vykonanie opravy fasád a požiadala o predloženie návrhu zmluvy podľa cenovej ponuky - 3324,46 eur. Dodávateľ predložil návrh zmluvy na začiatku júla. Ja som následne požiadal vlastníkov, aby sa k nej vyjadrili elektronickou formou. Na základe námietky niektorých som toto však neuznal za riadne písomné hlasovanie, pretože, ako som už spomínal, zatiaľ sme si elektronickú formu hlasovania neschválili. Napriek tomu som akceptoval pripomienky vlastníkov a požiadal som dodávateľa, aby ich premietol do návrhu zmluvy. Najdôležitejšie pripomienky boli dve: aby suma za dodávku bola pevná a aby sa k nej pripojila fotodokumentácia konkrétnych miest, ktorých sa bude oprava týkať. Tie miesta sme predstaviteľovi dodávateľa ukázali pri ohliadke objektu ja a pán Novitzky. Hlavným kritériom pre výber miest, ktoré bolo treba opraviť, bolo poškodenie omietky do takej miery, že sa na týchto miestach mohla dostávať voda až na murovku a tak spôsobovať vlhnutie domu. Po doplnení zmluvy som o jej novom návrhu na 8. augusta vyhlásil riadne písomné hlasovanie a elektronicky som rozoslal aj fotodokumentáciu konkrétnych miest, ktoré sa v rámci zmluvy mali opravovať. Nikto vtedy nenavrhol tento zoznam doplniť, či rozšíriť. Preto som po schválení návrhu zmluvy vlastníckmi zmluvu podpísal a dohodol sa s JF Real o termíne realizácie. Práce na opravách označených miest fasády domu sa vykonali v priebehu septembra tohto roku.

V priebehu prác na opravách fasády sa z vysokozdvížnej plošiny ukázali i ďalšie poškodené miesta. Taktiež sa ukázalo, že bude potrebné vykonať ohliadku strechy pod šikminami. Keďže na základe zmluvy nebolo možné rozširovať dodávku o iné miesta, v rámci svojho limitu som ešte počas prítomnosti robotníkov a plošiny objednal navyše opravu diery, ktorá sa nachádzala pod strechou v priestoroch nad garážou (308,86 eur) a pokiaľ ide o ďalšie poškodené miesta požiadal som predstaviteľa JF Real o cenovú ponuku pre druhú etapu opravy fasád, ktorá bude zahŕňať opravu spodnej časti balkóna z Magurskej nad spodnými garážami, miesto kde dochádza k zatekaniu objektu z Rozvodnej, výmenu lišty pod strechou nad jedným z balkónov z Rozvodnej a audit šikmín strechy. Táto cenová ponuka je tiež súčasťou návrhu na použitie prostriedkov FOU na budúci rok. Zdôrazňujem, že tieto práce nemohli byť predmetom zmluvy, ktorú sme uzavreli v auguste, pretože na základe požiadavky vlastníkov, bola táto zmluva striktné určená na opravu označených miest. Potreba opravy ďalších miest sa ukázala až počas realizácie prác, vyplývajúcich z tejto zmluvy, jednak preto, lebo z plošiny bolo vidieť viac ako zospodu, a jednak preto, lebo vlastníci upozornili na potrebu opraviť i ďalšie miesta. Chcem vychádzať v ústrety a budem vychádzať v ústrety.

V lete sa prihlásila ďalšia firma s ponukou na opravu vonkajších plôch a izolácie objektu. To bola tiež jedna z priorit, schválených Zhromaždením v marci. Rada obe ponuky porovnala a zistila, že celý rozsah prác presahuje možnosti nášho FOU vykonať ich naraz. Bude potrebné tieto práce rozčleniť. Z návrhov však nebolo možné posúdiť a porovnať jednotlivé časti vonkajších plôch tak, aby sme sa mohli rozhodnúť pre nejakú etapizáciu prác. Požiadal som preto v septembri obe spoločnosti, aby svoje ponuky rozpracovali podľa jednotlivých miest, ktoré som nazval pracoviskami a označil ich na mapke symbolmi P11, P12, P13, P31, P32, P33. Je to tá mapka, ktorú som poslal teraz aj vám medzi podkladmi k rokovaniu o príslušných bodoch programu. Na túto požiadavku reagovala zasa len spoločnosť JF Real. Začiatkom novembra nám poslala svoju cenovú ponuku, na základe ktorej Rada navrhla etapizáciu prác na oprave vonkajších plôch a izolácie objektu podľa naliehavosti poškodenia. Budeme sa tým zaoberať v navrhovaných bodoch 3 a 4 programu nášho rokovania. Ak s návrhom Rady bude toto Zhromaždenie súhlasiť, tak prvá etapa opráv vonkajších plôch, schodiska a izolácie objektu a druhá etapa opravy fasád vrátane auditu šikmín strechy sa môžu vykonať týždeň po veľkej noci, teda po 4. apríli 2016.

V prípade, že v apríli budeme s prácami spokojní, tak po príslušnom hlasovaní pristúpime k realizácii ostatných plôch s výnimkou parkoviska na Magurskej ulici. Pôjde o ostatné prístupové cesty z Rozvodnej. To by sa mohlo realizovať v lete budúceho roka. Na parkovisko pred garážami na Magurskej nám však asi budúci rok nezostanú prostriedky. Respektíve, minuli by sme prakticky celý FOU, čo nechcem, pretože potrebujeme rezervu keby sa niečo pokazilo. Okrem toho nevieme, čo vyplynie z auditu šikmín strechy. Preto Rada navrhla, aby sa parkovisko na Magurskej riešilo až v roku 2017 a teraz sa len provizórne zabetónovala jeho prepadajúca sa časť. To sme urobili minulý týždeň vo vedomí, že to nie je definitívne riešenie, avšak na to potrebujeme získať trochu času, zhruba rok, podľa dynamiky príjmov FOU.

Počas roka 2015 sa vykonali viaceré revízie a z nich vyplývajúce opravy technických zariadení nášho domu. V lete to bola revízia komína kotolne, ktorú viacerí vlastníci využili aj na revíziu a vyčistenie komínov svojich krbov, samozrejme na vlastné náklady. Na jeseň sa vykonala revízia výťahov a z nej vyplynula potreba opravy brzdového zariadenia v oboch vchodoch. Oprava sa tiež realizovala, vďaka nej som sa pred dvoma týždňami zasekol vo výťahu. V septembri sme zabezpečili revíziu elektrických obvodov, na základe ktorej sa potom v októbri vymenil istič elektrického rozvodu na Magurskej 3 za istič s nižšou kapacitou. To vyplynulo z technickej správy o kontrole rozvodov. Výmena sa premietne na nižšej cene za elektrinu pre spoločné priestory. Pravidelne sa vykonávala deratizácia objektu a kontrola hasiacich zariadení.

Zaviedol som tiež dva nové body rokovania Rady spoločenstva, ktorá sa spravidla schádza na začiatku mesiaca. Je to konzultácia so zástupkyňou mandatára, s pani Groschovou a finančná informácia. Chcem sa poďakovať pani Groschovej a družstvu za operatívnosť a spoľahlivosť našej spolupráce. Finančnú informáciu som zaviedol preto, aby členovia Rady, ale prostredníctvom zápisnice i vlastníci a každý, boli informovaní o stave našich financií. Osobitne informujem o úhradách, ktoré nepatria k štandardným a pravidelným úhradám na základe zálohového predpisu. Aby bolo jasno na čo sa naše prostriedky vynakladajú, a to každý mesiac.

Vážení vlastníci, členovia spoločenstva MYDOM, zachytil som tiež otázku, či má zmysel zabezpečovať správu nášho objektu tak, ako to robíme. To značí, že máme samosprávu, a zároveň spolupracujeme na základe mandátnej zmluvy s Bytovým družstvom BA III. Takto sme si to usporiadali od vzniku nášho Spoločenstva presne pred desiatimi rokmi. Ustanovujúce zhromaždenie, na ktorom sme ho zriadili sa konalo 5.decembra 2005. Urobili sme to vtedy preto, lebo sa nám zdalo, že potrebujeme, aby sme naše potreby a problémy riešili operatívne tu, medzi sebou. Ale zároveň sme tiež potrebovali pokračovať v spolupráci s bývalým správcom, ktorý zabezpečuje odbornú a ekonomickú stránku správnych činností. Takto to funguje desať rokov a do takéhoto usporiadania som bol pred rokom zvolený za predsedu tohto spoločenstva. Som pripravený svedomite plniť povinnosti, ktoré mi z toho vyplývajú po celé funkčné obdobie. Až v jeho závere sám túto otázku nastolím, a pokúsim sa o reflexiu toho, ako toto usporiadanie napĺňa naše potreby.

Tento dom sme si viacerí z nás vymysleli v osemdesiatych rokoch minulého storočia, presadili sme jeho realizáciou, mnohí sme pri jeho výstavbe aj fyzicky na ňom pracovali. Preto nám na ňom záleží. Osobitná vďaka za tento proces, ale aj za starostlivosť od počiatku až do konca minulého roku patrí Jurajovi Lupsinovi, bez ktorého by tohto domu nebolo. Ale za súčinnosť a spoluprácu počas uplynulého roka chcem poďakovať vám všetkým, iste v rôznej miere, želám vám požehnané vianočné sviatky a teším sa na spoluprácu v budúcom roku.

Ivan Šimko
predseda spoločenstva