

Správa o činnosti Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov MYDOM v roku 2016

7.decembra 2016

Milé dámy, vážení páni,

čoskoro budeme mať za sebou ďalší kalendárny rok, a o tri dni to bude tiež rok od nášho ostatného stretnutia v tomto formáte. V priebehu tohto uplynulého obdobia sme sa usilovali náš spoločný objekt starať, a to v rozsahu našich ekonomických ale i ľudských možností. Šlo nielen o údržbu a prevádzku, ale aj o investície podľa rozhodnutia tohto Zhromaždenia z 10.decembra 2015.

Pred rokom sme rozhodli o využití prostriedkov Fondu prevádzky, údržby a opráv na dokončenie opravy fasád objektu a na opravu schodiska, vonkajších plôch a izoláciu objektu pred vchodom do Magurskej 1 a dvoch prístupových ciest z Rozvodnej k obidvom vchodom. Schválili sme na to prostriedky vo výške 23011 eur podľa ponuky vybranej spoločnosti JF Real.

Práce na týchto investičných akciách sa začali vykonávať v apríli a ukončili sa v auguste tohto roka. Celková výška, ktorú sme za ne zaplatili bola 22865 eur. A to sme napokon rozhodli o použití štandardných obkladačiek, ktoré sú síce o niečo drahšie ako pôvodne ponúkaný náterovo-plastový obklad, ale sú rozhodne trvanlivejšie a krajšie.

K týmto plánovaným investíciám z FOU sa Rada, využijúc mandát, ktorý je na takéto účely zverilo Zhromaždenie, rozhodla doplniť tieto práce o výmenu roštov pred vchodmi v celkovom náklade 343,20 eur a nakúpiť obkladačky pre zostávajúce plochy objektu, ktoré bude potrebné opraviť v nasledujúcom období za 897,56 eur. Potrebu vymeniť pôvodné rošty za pevnejšiu konštrukciu vyvolali opakované pokusy ukradnúť tie pôvodné. Obkladačky sme do zásoby zakúpili preto, lebo sa môže stať, že budúci rok už takéto nezoženieme, a nechceme, aby sme mali na objekte tri druhy obkladov. Druhú etapu prác na opravách izolácie a vonkajších plôch budeme navrhovať o chvíľu pre rok 2017 a nakúpené obkladačky budú pokrývať práve ten rozsah, ktorý navrhujeme.

Rada spoločenstva sa od minulého Zhromaždenia zišla jedenásť krát. Zápisnice z jej činnosti sú k dispozícii na našej internetovej stránke a z nich je zdokumentovaná prakticky všetka činnosť nášho spoločenstva a to tak vo fyzickom vyjadrení ako aj vo finančnom. Stručne sa to pokúsim zrekapitulovať.

Prvá schôdza Rady sa uskutočnila 20.1.2016. V období od Zhromaždenia sa vykonali vtedy vykonala revízia kotelne za 133,68, ešte v decembri 2015 a revízia hasičských zariadení, tiež na prelome rokov. Tá nás stála 45,12 eur. Na základe rozhodnutia Zhromaždenia som podpísal predbežnú žiadosť o zavedenie optickej siete v objekte. V januári som tiež podpísal zmluvu o poskytovaní zimnej údržby so spoločnosťou VERVE, ktorá nám vykonáva aj upratovacie služby. Zimná údržba sa týkala mesiacov január, február a marec. Koncom novembra som na základe rozhodnutia

Rady požiadal o predĺženie tejto zmluvy i na túto zimnú sezónu v rozsahu mesiacov december 2016 a január a február 2017. Zmluva je koncipovaná tak, že firme platíme paušál za pohotovosť (50,22 eur) a doplatok za každý výjazd (22,32 eur). Skúsenosť zo začiatku roka preukázala, že je to podstatne lacnejšie, ako keby sme platili kompletnú paušálnu sumu za poskytovanie týchto služieb bez ohľadu na to, či sneží alebo nie.

Druhá schôdza Rady prebehla 10.2.2016. Na základe tejto schôdze som požiadal vlastníkov, aby mi prostredníctvom e-mailovej komunikácie hlásili poruchy, ktoré vyžadujú drobnú údržbu, aby sme zhruba raz za štvrtrok objednali údržbára. Vtedy šlo o vodovodný kohútik v upratovacej miestnosti na Magurskej 3, zavieranie vchodových dverí, opravu zámky na vnútorných dverách vo vchode na Magurskej 1. Práce vykonal údržbár Studnický za 133,70 eur 29.februára a 3.marca. Riadne to vyúčtoval, všetky položky sedia, ale aj tak sa nám to zdalo byť dosť. Hlavne preto, lebo viaceré z prác, čo vykonal, si vieme urobiť aj sami. Odvtedy túto drobnú údržbu a nákup potrebných prístrojov a materiálu zabezpečuje pán Rymarenko. Materiál si vyúčtuje, ale prácu vykonáva gratis.

Ďalšia schôdza Rady sa uskutočnila 9.3.2016. Rada sa okrem iného zaoberala problémom kosenia. Svojpomocné kosenie, ktoré nám zabezpečoval občan zo susedného objektu za veľmi výhodnú cenu, bolo problematické. Nechcel to robiť za normálne fakturované peniaze, bolo potrebné mu dávať hotovosť „na ruku“. Na tento účel sme preto vyzvali vlastníkov, aby sme sa dobrovoľne poskladali. Na túto výzvu však reagovali len členovia Rady a pán Pochyba. Okrem toho náš kosec sa tiež ukázal ako pomerne vyberavý, odmietol kosiť, ak bola už tráva vyššia. Ja som sa preto podujal, že požiadam o cenové ponuky štandardné firmy, ktoré túto službu poskytujú.

Aprílová schôdza Rady sa uskutočnila 6.4.2016. Prerokovala účtovnú závierku za rok 2015. Na jej základe celkové náklady domu za služby a na tvorbu FOU v roku 2015 boli 57802,88 eur. Prijaté platby činili za rovnaké obdobie 56851eur. Výsledkom hospodárenia bol preto nedoplatok vo výške 951,61 eur. Prírastok FOU v roku 2015 bol 6069,90 a celkový stav tohto fondu k 31.12.2015 bol 25574,79 eur. Podrobné údaje o vyúčtovaní za objekt, byty a garáže som vám rozoslal elektronickou poštou tak, ako mi ich poskytol náš Mandatár.

Piata schôdza Rady prebehla 18.mája. V tom období začali práce na vyššie uvedených investičných akciách. Objednali sme tiež zisťovanie elektrických obvodov v objekte. Práce vykonala spoločnosť JUMPCAT s.ro. za 120,00 eur, ale musím konštatovať, že s jej výsledkom sme neboli spokojní, pretože šlo len o veľmi všeobecné zisťovanie a my by sme potrebovali podrobnejšiu informáciu. Rada tiež požiadala firmu JF Real aby vykonala obhliadku strechy a zabezpečila nám jej fotodokumentáciu. V máji sa tiež vykonala pravidelná deratizácia (firma ATAK, Kolár) za 24,70 eur.

V júni sa schôdza Rady uskutočnila 15.6.2016. Bolo nevyhnutné riešiť problém kosenia. Zistil som, že firmy, ktoré túto službu poskytujú sú pre nás drahé, lebo by

sme sa nezmestili do prostriedkov, ktoré sme si schválili do rozpočtu. Rozhodli sme sa preto, že zakúpime elektrickú kosačku a službu budeme zatiaľ zabezpečovať svojpomocne. Kosačka stála 339 eur a kosil som potom celé leto ja. Na tejto schôdzi sme sa začali zaoberať aj otázkou osvetlenia chodieb, problém si osvojil pán Rymarenko. V tomto mesiaci prebehla tiež štandardná kontrola hasičských zariadení za 8,14 eura.

V júli sa objavila požiadavka na inštalovanie pomerových meračov tepla. Nová vyhláška požaduje, aby sme si ich inštalovali na radiátory do konca tohto roku. Budeme o tom hovoriť dnes v rôznom. Schôdza Rady 13.7.2016 zobrala túto informáciu na vedomie a požiadala predsedu, aby o tom informoval na výročnom Zhromaždení. Rada sa tiež rozhodla, že objednáme práce na odstránenie náletových drevín v severnej časti pozemku kompletne a preredenie zelene okolo celého objektu, vrátane úpravy živého plotu. Práce zabezpečila spoločnosť Ekopodnik v priebehu júla a stáli nás 369,18 eur. V júli sa vykonala aj povinná revízia bleskozvodov za 140 eur.

Rada rokovala aj v auguste. Konkrétne 10. Na základe obhliadky a zhotovenej fotodokumentácie z auditu strechy informoval konateľ spoločnosti JF Real, že bitumenové šindle sú už čiastočne narušené, hlavne z juhu a západu. Podľa jeho odborného odhadu to vydrží maximálne štyri roky, a potom bude potrebná rekonštrukcia. Oplechovanie vyzerá zachovalé. Upozornil nás, že najväčšou položkou pri rekonštrukcii strešných krytín bude lešenie.

Septembrová schôdza sa uskutočnila 21.9.2016. Zaoberala sa tiež problémom kontajnera na všeobecný odpad. Jednak ho využívajú aj osoby, ktoré nebývajú v našom objekte a jednak tam niekto umiestňuje i veľké predmety mimo kontajnera, ktoré ale potom smetiari neodvezú. Už niekoľko mesiacov je tam takto veľká záchodová misa. Rada požiadala pána Novitzkého o odborný odhad, koľko by stálo zakrytie kontajnera. Členovia Rady ma tiež na tejto schôdzi požiadali, aby som vyzval toto Zhromaždenie na dobrovoľné vklady do neformálneho fondu, ktorý by mal slúžiť na odmenu za kosenie. Činím teda tak.

Myslím, že by bolo spravodlivé, aby sme aspoň symbolicky podporili prácu, ktorú v prospech nášho spoločného bývania odvádzajú niekolkí z nás, pretože to proste urobiť treba, alebo preto, lebo keby sme si to objednali, tak za to budeme musieť platiť neprimeranú cenu. Takýto dobrovoľný fond by mohla spravovať Rada a rozhodovať o jeho použití. Na každej schôdzi by informovala o jeho tvorbe i o použití každého centu, samozrejme tých, ktorí do fondu prispievajú.

Deviata schôdza Rady bola v októbri, a to 12. Začala tiež vykurovací sezóna, a my sme začali poruchou kotolne. Šlo o problém na elektrike zariadenia. Poruchu odstránil technik, ktorý nám kedysi kotolňu inštaloval, pán Šušla. Stálo nás to 60 eur. Rozhodli sme sa, že pána Šušlu požiadame, aby nám vykonával aj pravidelnú revíziu kotolne. Po dohode s ním sme sa ďalej rozhodli, že túto revíziu nebudeme robiť ako obvykle na konci roka, ale až po skončení vykurovacej sezóny, teda zhruba v máji.

V minulom mesiaci boli dve schôdze Rady. 9.11.2016 a 23.11.2016. Pripravovali sme na nich toto Zhromaždenie ale zaoberali sme sa tiež už vyššie uvedeným problémom odpadkového kontajnera a parkovaním pri našom objekte. Pán Novitzky poskytol odborný odhad uzavretia priestoru s kontajnerom, a získali sme tiež odhad nákladov na vybudovanie nového parkoviska na severovýchode nášho pozemku. Ukázalo sa, že ani jeden z týchto problémov nie sme v súčasnosti schopní riešiť z jestvujúceho FOU. Napokon sme sa rozhodli umiestniť aspoň zariadenia na odstrašenie cudzích osôb ku kontajneru a o problém parkovania sme zaradili ako osobitný bod nášho dnešného rokovania.

V novembri a ešte i teraz v decembri vymieňa pán Rymarenko svietidlá vo oboch schodiskách. Aby lepšie a dlhšie svietili. A lacnejšie.

Na záver ešte niekoľko slov k našim problémom. Aby som nehovoril len o tom, čo sa darí. O nesprávnom vyhadzovaní odpadkov som už hovoril, ale chcem ešte raz vyzvať, aby sme odhadzovali do kontajnerov, a to do tých, do ktorých príslušný odpad patrí. Je to síce drzosť, ale smetiari nie sú povinní odnášať odpadky, ktoré sú mimo kontajnerov a ani to nerobia. Druhý problém je parkovanie vozidiel. O tom budeme osobitne hovoriť. Tretí problém je kontakt s ľuďmi, čo v bytoch nebývajú. Niektorí tu roky neboli, na Zhromaždenia nechodia, a na e-maily reagujú sporadicky. Problémy sa vyskytli aj s niektorými nájomníkmi. Bolo by dobre, keby vlastníci nájomníkov informovali o činnostiach v dome, a zároveň, keby o nájomníkoch informovali aj predsedu alebo niektorého z členov Rady spoločenstva. Podľa mňa by nájomníci mohli chodiť aj na Zhromaždenia vlastníkov, aj keď by samozrejme nemohli hlasovať, ale aby boli informovaní, a napokon aby aj oni, ak tu bývajú dlhodobo, mohli v rozprave vyjadriť svoje predstavy a predniesť svoje potreby. Tretím problémom je dodržiavanie pokoja v dome. Upozorňujem, že pred časom sme si schválili Domový poriadok, ktorý ustanovuje, že v noci a v nedeľu sa nemajú ani v bytoch vykonávať práce, ktoré by rušili ostatných obyvateľov domu. Nemáme tu policajta, ktorý by nás nútil tento poriadok dodržiavať, a ja ním byť nemôžem a nechcem, ale ako civilizovaní ľudia by sme to mohli dodržiavať. Napokon sami sme si to schválili. Ale inak s uspokojením konštatujem, že napätia, ktoré tu v minulosti bývali, povolili, a celkovo sa tu v uplynulom roku žilo pokojne.

Vážení vlastníci bytov a nebytových priestorov,

udržiavať takýto objekt, aby fungoval, nechátral, a aby sa aj trochu zveľaďoval, aby sa nám v ňom žilo dobre, to vyžaduje nielen peniaze, ale aj fyzickú starostlivosť. Chcem preto poďakovať v prvom rade členom Rady, pani Černayovej a pánom Rymarenkovi, Novitzkému, Chytilovi a Murčovi za ich starostlivosť a prácu, ktorú robia, ako som už viackrát spomenul, zadarmo. Osobitne chcem túto vďaku zdôrazniť voči pánovi Rymarenkovi, ktorý okrem už spomínanej výmeny svietidiel zabezpečuje i rozličné drobné opravy. A je ich neúrekom.

Poďakovať sa chcem i predsedovi Bytového družstva Bratislava III. pánovi Štefanovi Vaškovi za perfektnú spoluprácu na základe našej mandátnej zmluvy. Tlmočte prosím moje poďakovanie vašim pracovníkom, s ktorými sme počas uplynulého roka

prišli do styku. Osobitne chcem však zdôrazniť poďakovanie pani Ingrid Groschovej, ktorá nás má „na starosti“, a ktorá si túto svoju povinnosť plnila príkladne. Zúčastňovala sa schôdzí našej Rady a kedykoľvek sme niečo od družstva potrebovali, bola k dispozícii.

Podakovať sa však chcem i všetkým vám, hlavne tým, čo ste prišli sem a prejavujete tým svoj záujem podieľať sa na našom spoločnom záujme o dobré bývanie. Myslím, že sme za uplynulý rok toto bývanie o krôčik skultúrnil, a problémy, ktoré prinášal život sme riešili promptne. Budúci rok v tom chceme pokračovať, o chvíľku navrhнем investície na budúci rok, chceli by sme dokončiť izoláciu prízemnej časti objektu, pretože v budúcich rokoch nás bude čakať investícia do strechy. A možno i zateplenie, či rekonštrukcie rozvodov a ktovie čo ešte.

O rok budú voľby funkcionárov spoločenstva. Pred tým, ako k nim pristúpime, otvorím diskusiu o správe domu tak, ako som sľúbil po svojom zvolení. To sa bude týkať existencie nášho spoločenstva, mandátneho vzťahu s Bytovým družstvom, skrátka charakteru správy nášho objektu. Pre túto rozpravu chcem vyhradiť osobitný priestor po letných prázdninách. Aby sme potom na výročnom Zhromaždení mohli pristúpiť k rozhodovaniu, alebo k ďalším voľbám, pripravení.

Želám vám všetkým pokojné vianočné sviatky a teším sa na našu spoluprácu v budúcom roku!

Ivan Šimko
predseda spoločenstva