

Správa o činnosti Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov MYDOM v roku 2019

9.októbra 2019

Milé dámy, vážení páni,

tento rok sa stretávame trochu skôr, pretože viacerí ste na našom decembrovom stretnutí minulý rok hovorili, že takto by vám to vyhovovalo lepšie a azda sa nás tak aj viac zide. Tak sa Rada rozhodla, že to tento rok vyskúšame, aj keď to znamená, že budem schvaľovať rozpočet na rok 2020, hoci takmer štvrtina tohto roku je ešte pred nami. Ale je fakt, že na tieto tri mesiace už nemáme plánované žiadne väčšie akcie, takže bilancovať rok sa už predbežne dá. Tento rok sme na základe rozhodnutia Zhromaždenia z 11.12.2018 pokračovali v zabezpečovaní izolácie základov a drenáže nášho objektu, tentokrát hlavne zo severnej steny. Myslím si, že sme tým postupne už celú spodnú časť domu vybavili proti zatekaniu. Ak sú ešte niekde nejaké „skulinky“, tak mi ich prosím signalizujte. To by sa už mohlo dať vybaviť aj jednoduchším zatmelením a azda aj svojpomocne.

Okrem sa uskutočnili viaceré audity a kontroly, ktorých termíny pripadli na rok 2019. Zistili sa rôzne nedostatky, ktoré bolo potrebné odstrániť. Najzávažnejším a najdrahším problémom, ktorý vznikol bola porucha kotolne koncom vykurovacej sezóny 2018/2019. Postupne nám prehrdzaveli oba kotle. Technik, ktorý sa nám o zariadenie kotolne dlhodobo stará to v letných mesiacoch opravil, ešte to šlo zaceliť zváraním. Našťastie sa to dalo vykonať bez dlhšieho prerušenia ohrevu teplej vody a v čase, keď sa nekúrilo, takže ste to asi ani nespozorovali.

Tento rok sme tiež vymenili partnera, ktorý nám zabezpečuje upratovanie spoločných priestorov. Opakovane sa totiž viacerí z vlastníkov sťažovali na kvalitu poskytovaných služieb. Aj keď vedenie firmy VERVE, ktorú sme doteraz využívali, bolo veľmi komunikatívne a vychádzalo nám v ústrety, nedokázalo zabezpečiť požadovanú úroveň kvality. Preto sme napokon oslovili inú spoločnosť, ktorá nám opakovane zasielala svoje ponuky. Takých bolo viac, ale ostatné boli všetky rádovo drahšie ako VERVE. Po osobnom vypočutí a na základe rozhodnutia Rady spoločenstva som napokon podal doterajším partnerom výpoveď a od septembra som túto službu objednal u spoločnosti Andulka sevice s.r.o, alebo skráteno ANNA-upratovacie služby. Je to za 122,28 eur mesačne. VERVE bolo 105,60, teda zhruba o 17 eur lacnejšie, ale po niečo vyše mesiaca môžeme konštatovať, že úroveň upratovania sa zvýšila. A nielen to. S VERVE bol problém, že sme nikdy nevedeli, kedy ich upratovačky či upratovači prídu. Nedokázali dodržať žiadnu dohodu o tom, aby ma priebežne informovali, nieto vopred. A tak sme mali vážne podozrenie, že niektoré týždne tu nebol upratovať nikto. S novou firmou sme sa dohodli na presnom harmonograme, ktorý je na výveskách v oboch vchodoch z Magurskej, vrátane času upratovania, takže každý si môže preveriť či a ako to prebieha. Ale uvidíme, nechcem to vopred prechváliť. Musím tiež konštatovať, že komunikácia s novým partnerom je oveľa zložitejšia.

Budúci rok je zatiaľ ešte otvorený. Rada nenavrhuje žiadnu osobitnú investičnú akciu, hoci sme v relatívne dobrej finančnej kondícii. Chceme však najskôr objektívne zistiť, do čoho bude potrebné investovať prostriedky FOÚ prednostne. Náš dom má už tiež svoje roky, a tak bude nutné, aby sme začali uvažovať o stave rozličných rozvodov v objekte a asi aj o streche. I dnes by sme mali diskutovať o tom, kde vidíme naše budúce priority. Tým, že momentálne ešte nič nenavrhuje, nechceme povedať, že v roku 2020 nebude nič. Ak sa na základe expertíz a i našej dnešnej diskusie ukáže, že by sme sa mali do niečoho aj budúci rok pustiť, Rada to pripraví a keď budeme mať podklady, tak buď zvoláme osobitné Zhromaždenie k takémuto investičnému rozhodnutiu a k úprave rozpočtu FOÚ, alebo o tom vyhlásim písomné hlasovanie, ak to bude jednoduchšia akcia, ktorá nebude vyžadovať širšiu diskusiu.

Ale poďme po poriadku. Rada spoločenstva sa aj v tomto roku zatiaľ zišla desať 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 8.1.2019. Členovia Rady sa zaoberali úlohami, ktoré vyplynuli z decembrového Zhromaždenia vlastníkov. Rada sa tiež zhodla na tom, že k návrhu Doplnku ku Zmluve o spoločenstve, o ktorom sme na minuloročnom stretnutí nemohli rozhodnúť, pretože sme nemali potrebný počet prítomných vlastníkov, nebudeme vyhlasovať osobitné písomné hlasovanie. Iba ak by sa vyskytol iný, naliehavejší problém, tak tento návrh priradíme k nemu. Inak Rada predloží návrh doplnku na tohtoročnom zhromaždení. Naliehavejšia otázka na rozhodovanie sa počas tohto roku nevyskytla, a tak návrh predkladáme dnes.

Druhá schôdza Rady prebehla 19.2.2019. Členovia Rady sa zaoberali stavom strechy objektu a myšlienkou tzv. zelenej strechy. Po diskusii však túto ideu zavrhli a rozhodli, že kým nič nesignalizuje nejaké problémy, tak sa strechou zaoberať nebudeme. Členovia Rady sa tiež dohodli na brigáde, ktorá sa uskutočnila v sobotu 2.marca za účelom posilnenia plôtika, ktorý označuje hranicu nášho pozemku a zabraňuje prístupu predovšetkým psom. Rada už vtedy konštatovala, že na prelome rokov sa asi mesiac vôbec neupratovalo a náprava nastala až po dvojnásobnej urgencii vo firme VERVE. Dohodli sme sa, že začneme konzultácie s inými upratovacími spoločnosťami, ktoré nám posielajú ponuky.

Ďalšia schôdza Rady sa uskutočnila 19.3.2019. Členovia Rady si dohodli ďalší termín brigády na posilnenie plôtika oceľovými tyčkami na 25.marca a na vymeranie celej dĺžky hraníc pozemku, kde máme úmysel osadiť živý plot. Oceľové tyčky, ktoré sme osadili nás stáli 74,24 eur. Rada sa tiež rozhodla, že sadenice na živý plot nakúpime na jeseň a budeme ich sadiť svojpomocne.

Na svojej štvrtej schôdzi 23.4.2019 Rada vypočula informáciu predsedu, že na základe rozhodnutia decembrového Zhromaždenia podpísal s firmou Ján Finta zmluvu na realizáciu izolácie základov a drenáže severnej steny nášho domu za celkovú cenu 9986 eur s tým, že práce sa začnú najneskôr 13.mája a ukončia sa do konca mája.

Členovia Rady sa opäť vrátili k otázke stavu strechy nášho objektu, a to na základe fotodokumentácie strešných obkladov. Rada konštatovala, že strešná krytina je už dotknutá časom a slnkom, ale je zatiaľ ešte zrejme plne funkčná. Problém však je, že nevieme zistiť, ako to vyzerá pod ňou. Pán Novitzky tiež navrhol, aby sa Rada zaoberala pred letom aj možnosťou zavlažovanie nášho pozemku. V južnej časti je možné prestrčiť hadicu z pivničných priestorov vchodu z Magurskej 1 (smerom na Rozvodnú), ale v severnej časti takáto možnosť nie je. Pán Novitzky navrhol, že dovedie odborníka, ktorý navrhne, ako by sa ten problém dal riešiť. Predseda tiež informoval, že kontaktoval upratovaciu firmu ANNA, ktorá nám vytrvalo zasielala ponuky. Jej zástupkyňa však odmietla osobné stretnutie s argumentom, že oni všetko vybavujú korešpondenčne elektronickou poštou. Členovia Rady konštatovali, že bez osobného stretnutia s ponukou nebudú ani zaoberať.

Piata schôdza Rady sa uskutočnila 14.5.2019. Rada sa opäť zaoberala otázkou zavlažovania severnej časti pozemku a požiadala pána Rymarenka, aby zakúpil hadicu o dĺžke 50m s príslušnými koncovkami. V máji sa tiež realizovali práce na oprave hydroizolácie a drenáže severnej časti pozemku podľa podpísanej zmluvy. Okrem toho firma Telekom zabezpečila vnútorné rozvody optických káblov v oboch vchodoch nášho domu. Akciu realizoval Telekom zadarmo, prípojky do bytov si budú musieť objednať ich vlastníci na vlastné náklady v prípade, že budú mať o ne záujem. Systém však bude funkčný až vtedy, keď Telekom zabezpečí aj vonkajšie rozvody. O termíne ich realizácie sme v tom čase nemali ešte žiadnu informáciu a zástupcovia firmy mi ju nevedeli povedať. V týchto dňoch sa už realizujú, ale zatiaľ bez napojenia na konkrétne objekty.

V máji 2019 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 2018 celkový predpis (príjmy) činil 59616,43 (v roku 2017 to bolo 60124,56 eur) a celkové náklady boli 50027,68 eur (rok predtým 46461,14 eur). Celkový rozdiel medzi príjmami a výdajmi (preplatok) činil 9588,75 eur (minulý rok 13663,42 eur). Táto čiastka sa rozpočítala a rozoslala jednotlivým vlastníkom podľa ich konkrétneho plnenia a spotreby. Mali sme tiež šiestich dlžníkov s celkovým nedoplatkom 611,68 eur. Pokiaľ ide o prostriedky Fondu prevádzky, údržby a opráv domu (FOÚ), stav k 31.12.2017 bol 11446,32 eur, tvorba Fondu v roku 2018 bola 13854,30 eur, čerpanie v roku 2018 bolo 13920,83 eur, takže napokon zostatok na konci roka 2018 bol 11379,79 eur. Vyúčtovanie, ktoré sme dostali poštou obsahuje aj podrobný rozpis variabilných položiek, z ktorých sa tieto súhrnné čísla utvorili. Pod variabilnými položkami mám na mysli tie, ktorých výšku dopredu nevieme a sú pre celkové náklady za dom rozhodujúce. Ide predovšetkým o studenú vodu (2726,47 eur), teplú vodu (2176,27 eur), ohrev teplej vody (3635,64 eur) a ústredné kúrenie (17550,34 eur). Ostatné výdaje vyplývajú z konkrétnych zmluvných vzťahov. Tieto položky tvoria účtovnú závierku za rok 2018 a môžeme sa k nim vrátiť v ďalšom bode nášho dnešného programu. V každom prípade na nich už nič nezmeníme, lebo je to minulosť, pri ktorej nám nezostáva nič iné, než ju zobrať na vedomie, prípadne z nej vyvodiť nejaký záver pre budúcnosť. Z týchto údajov som totiž vychádzal potom aj pri odhade nákladov za dom na budúci rok.

Šiesta schôdza Rady sa uskutočnila 18.6.2019. Rada prerokovala informáciu o pravidelnej revízii kotlov a o odstránení ich poruchy. Zaplatili sme za to 428 eur. Prerokovala i návrh, aby firma, ktorá vykonala práce na izolácii severnej steny počas záverečných prác, ktoré vykoná v lete (keď sadne zemina) vykonala i práce na spevnení rozšírenia horného parkoviska a opravy poškodených omietok v oboch vchodoch v celkovej výške (podľa ponuky firmy) do 500 eur. Tieto práce sa ešte v plnom rozsahu nerealizovali. Členovia Rady sa opätovne zaoberali technickým zabezpečením zavlažovania severnej časti pozemku a posúdili ponuku na vyvedenie vody na vonkajšiu stenu.

Ďalšia schôdzka Rady sa konala 9.júla. Ešte v júni sa napokon podarilo zrealizovať vyvedenie vody na zavlažovanie tak, že máme teraz na severnej steny funkčný kohútik. Stálo nás to 224,60 eur. Členovia Rady odporučili, aby sa zavlažovanie vykonávalo svojpomocne. Zatiaľ nám to ani v severnej časti ani v južnej časti nefunguje, v priebehu leta sa na to podujal iba pán Novitzky (sever) a viackrát z vlastného bytu polieval pán Čellár na juhu. Bude potrebné dohodnúť nejaký harmonogram pre budúce leto. Na júlovej schôdzi sa členovia Rady stretli aj so zástupkyňou upratovacej firmy Andulka services, ktorá napokon predsa osobne prišla. Po konzultácii ma členovia Rady poverili, aby som podal doterajším partnerom výpoveď a k 1.septembru objednal upratovacie práce od tejto novej spoločnosti.

Rada sa zišla aj v auguste, konkrétne 13.8.2019. Okrem iného sa členovia Rady začali zaoberať frekvenciou vyprázdňovania kontajnerov na všeobecný odpad a i na separovaný zber. Dohodli sa, že budú pozorovať, nakoľko sa naplňajú a či je potrebné, aby sa všetky vyvážali dvakrát za týždeň. Ukazuje sa, že nie, takže ak sa na tom dohodneme, môžeme požiadať spoločnosť OLO, aby nám niektoré vyvážali iba raz týždenne. V auguste sa tiež vykonala pravidelná kontrola a čistenie komína kotolne (40 eur).

Septembrová schôdza sa uskutočnila 10.9.2019. Zvolala toto Zhromaždenie a schválila navrhovaný program. Okrem toho sa zaoberala dokončovacími prácami na severnej stene a dodatočne objednanými opravami, o ktoré sme požiadali firmu Ján Finta, využívaním kontajnerov a výmerami obkladačiek na všetkých vchodoch do domu. Zostali nám totiž ešte z minulého roka a bolo by dobre, aby sme ich mali v takom množstve, aby sa nimi dali obložiť všetky vchody, aj keď to budeme realizovať niekedy v budúcnosti, pretože potom už možno takéto obkladačky zas nezoženieme.

Desiata schôdza Rady prebehla včera. Prerokovali sme návrh rozpočtu FOÚ, odhad hospodárenia domu na budúci rok a ďalšie návrhy na dnešné Zhromaždenie. Vo Fonde máme k 30.9.2019 spolu 16498,43 eur. V tomto roku sme z neho zatiaľ minuli 10961,61 eur, z toho 9986 eur sme zaplatili firme Finta za drenáž a izoláciu základov severnej steny, 515,52 za výťahy, 74,24 za plôtik, 55,68 za kontrolu hasičských zariadení, 224,60 za vyvedenie vody a záhradný ventil na severnej stene, 60,72 činil paušálny poplatok za havarijnú službu a 44,85 eur za kontrolu plynovej regulačnej sústavy.

Aj v priebehu tohto roka sa o náš výťah starala spoločnosť pána Dolinského, ktorú máme dlhodobu 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. V rámci výkonu svojej funkcie som sa počas roka, podľa našej dohody priebežne podľa potreby staral 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 vo svojom voľnom čase bez nároku na odmenu, 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 a pani Ingrid Groschovej, ktorá nás má na starosti, a ktorá v čase, keď svoje poslanie nemohla vykonávať, nám veľmi chýbala. Prajeme vám pevné zdravie a to tak trochu aj sebecky, pretože vtedy, keď tu ste, to naozaj funguje aj tu. Tlmočte, prosím, i tento rok moje poďakovanie vašim pracovníkom, s ktorými sme počas uplynulého roka spolupracovali a aj pani Alene Preťovej, ktorá pani Groschovú počas jej neprítomnosti zastupovala.

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 prietahov, ako sa len dalo. I v budúcom roku v tom chceme pokračovať.

Želám vám všetkým príjemné bývanie v našom dome, a teším sa na našu ďalšiu spoluprácu!

Ivan Šimko
predseda spoločenstva