

**Oznámenie o písomnom hlasovaní
vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici
Bebravská 7,9,11 v Bratislave**

v zmysle § 14a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Vážení vlastníci bytového domu,

**v dňoch od 4.11.2024 do 4.12.2024 v čase od 18:00 – do 20:00 hod.
sa obchôdzkou po bytoch**

vykoná písomné hlasovanie k nasledovným otázkam:

- 1. Súhlasíte, aby sa zvýšil príspevok do FPÚaO zo sumy 0,50 EUR/m² na sumu 0,80 EUR/m², s platnosťou od 01.01.2025 s tým, že každý nasledujúci rok sa k 01.01. zvýši o 0,15 EUR/ m² až do maximálne j sumy 1,10 EUR/ m²?**

Prosíme Vás o vyjadrenie Vášho názoru, t.j. súhlasu (ÁNO), alebo nesúhlasu (NIE) k jednotlivým otázkam svojim podpisom, ktorý predstavuje Vaše rozhodnutie.

Vlastníci, ktorí vyplnili registráciu na elektronické hlasovanie a doručili ju spoločenstvu, môžu hlasovať prostredníctvom elektronickej pošty a to zaslaním emailu zo zaregistrovaného emailu, kde v predmete správy uvedú:

“Písomné hlasovanie Bebravská 7,9,11“

uvedú číslo bytu, resp. nebytového priestoru a vyjadria svoj súhlas (ÁNO) alebo nesúhlas (NIE).

Vyhodnotenie písomného hlasovania zabezpečí predseda spoločenstva.

Overenie podpisov zabezpečia:

Baláž, Hudoková, Jarábeková,
Kráľovičová, Mezešová, Navračič, Vaňová



Ing. Miroslav Kráľovič
Predseda spoločenstva

SPRIEVODNÝ LIST

Vážení vlastníci bytov a nebytových priestorov,

dovoľujeme si Vás informovať, že vzhľadom na stav bytového domu, ako aj súvisiace prevádzkové náklady a súčasný ekonomický vývoj pokladám spoločne s Radou spoločenstva za nevyhnutné navýšiť príspevok do Fondu prevádzky, údržby a opráv (FPÚaO).

Odôvodnenie:

V posledných mesiacoch boli vykonané viaceré opravy súvisiace so zlým technickým stavom bytového domu, ako napr. čistenie dažďových zvodov na fasáde a čistenie kanalizačných potrubí v objekte, lokálna oprava opadávajúcich častí fasády, zatmelenie zatekajúcich častí striech, výmena hlavného prívodu vody do budovy, oprava výťahov, oprava viacerých prasknutých kanalizačných a vodovodných rúr, ako aj rozvodov kúrenia atď. Tieto opravy však riešili iba havarijný stav najzávažnejších porúch, pre zlepšenie technického stavu bytového domu je potrebné komplexné riešenie. Zlý technický stav následne vyústil do viacerých poistných udalostí. V najbližších rokoch nás čakajú viaceré finančne náročné investície do bytového domu.

Z tých najzávažnejších uvádzam nasledovné:

1. Kotelňa

Plynové kotly v našej kotolni majú 25 rokov a sú na pokraji svojej životnosti. Stav plynových kotlov je nedostatočný, ich účinnosť sa vplyvom ich veku znižuje, čím sa každoročne zvyšuje spotreba plynu. Niektoré náhradné diely sú už nedostupné a hrozí, že v prípade poruchy sa už nebudú dať opraviť.

2. Zvislé a vodorovné stúpačky

Vnútorne rozvody boli už od samotnej výstavby bytového domu realizované z materiálov nízkej kvality, čím sa s pribúdajúcim vekom stále zvyšuje poruchovosť. Väčšina vnútorných rozvodov je v havarijnom stave, pri poruchách býva často objednávaná poruchová služba, často aj mimo pracovných hodín, čím sa zvyšujú náklady na prevádzku bytového domu. Vplyvom upchatých a porušených kanalizačných rúr v bytovke dochádzalo dlhodobo k zatekaniu a vytápaniu vnútorných priestorov, čo sa prejavovalo ako na vnútorných omietkach v bytovke, tak aj vo vytápaných garážach. V prípade poruchy rozvodov kúrenia by bolo nutné riešiť odstávku kúrenia aj počas vykurovacieho obdobia, čo je časovo aj finančne nákladné a takáto oprava môže mať nepriaznivý dopad na viacero vlastníkov súčasne. Je nutná akútna výmena všetkých vnútorných rozvodov vody, kanalizácie aj kúrenia. Už na začiatku tejto vykurovacej sezóny musela byť jedna celá stupačková vetva odstavená z dôvodu havarijného stavu

rozvodov kúrenia, čím 7 bytov bolo viac ako 2 týždne odstavených od kúrenia. Stav rozvodových rúr kúrenia môžete vidieť v priloženej fotodokumentácii.

3. Fasáda

Stav vonkajšej fasády je už podľa vizuálnej obhliadky v zlom technickom stave. Počas letných mesiacov boli vykonané opravy najviac poškodených častí omietky, aby sa zamedzilo opadaniu omietky na chodník. Plechové prvky na fasáde sú skorodované a prehnité, čím dochádza k zatekaniu do interiéru bytovky hlavne v najvrchnejších podlažiach. Lokálne poruchy boli v lete čiastočne zatmelené, čím sa aspoň znížilo zatekanie do vrchných bytov, avšak viaceré problémy stále pretrvávajú a nie je možné odstrániť všetky poruchy lokálnymi opravami.

4. Opravy terás a balkónov, strechy

Počas uplynulých rokov sa viackrát riešili lokálne opravy zatekajúcej strechy a terás bytov v horných podlažiach. Opravy prebiehali etapovito, nekomplexne, riešili sa iba akútne poruchy. Viaceré defekty stavby, ktoré majú za následok zatekanie do horných bytov, pretrvávajú dodnes a žiaľ nie je možné riešiť tieto poruchy iba lokálnymi opravami. Je tu potrebné navrhnuť celkové riešenie obnovy strechy a terás.

5. Komplexná obnova a zateplenie objektu

Z vyššie uvedených bodov vyplýva, že objekt je v zlom, v niektorých častiach až havarijnom technickom stave a je nutná jeho komplexná obnova. S rastúcimi cenami energií je zároveň potrebné navrhnuť optimálne riešenie, ktorým by sa dosiahlo zníženie spotreby energií a obmedzilo by sa množstvo akútnych opráv a výjazdov havarijnej služby. Tým sa očakáva reálne zníženie nákladov na prevádzku bytového domu. Táto činnosť by mala obsahovať:

- rekonštrukciu kotolne
- výmenu vnútorných zvislých aj ležatých rozvodov
- zateplenie a opravu fasády a strechy objektu
- výmenu vnútorných svietidiel za úsporné LED svietidlá so senzormi
- hydraulické vyregulovanie vykurovacieho systému
- montáž meračov tepla
- zvážiť možnosť použitia obnoviteľných zdrojov energie

Pre tento účel je potrebné vypracovať projekt, ktorý má byť použitý ako príloha k žiadosti o čerpanie finančných prostriedkov zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

6. Odstránenie závad vytknutých pri pravidelných revíziách a odborných prehliadkach

Počas pravidelnej odbornej prehliadky stavu elektrických rozvodov a osvetlenia boli zistené nasledovné závady:

- Nefunkčné núdzové osvetlenie na únikových trasách – osadené núdzové svietidlá

- majú 25 rokov a sú už nefunkčné, je potrebné vymeniť ich celé za nové
- Nefunkčné osvetlenie v garážových priestoroch – niektoré osadené svietidlá na neonkové žiarivky sú pokazené a je potrebné vymeniť celé svetlo, nestačí výmena žiariviek
 - Nefunkčné senzorové svetlá na chodbách a schodiskách – nedajú sa vymeniť len žiarovky, je potrebné vymeniť celé svetlá.

7. Videovrátnik – zvončeky pri vstupe do budovy

Nefunkčné zvončeky a telefóny v bytoch sú dlhodobý pretrvávajúci problém, ktorý doteraz nebol riešený, avšak je nutná rekonštrukcia celého hlasového systému. Jednou z možností je zriadiť videovrátnika, ktorým by bolo možné audiovizuálne kontrolovať a ovládať vstupy do budovy. Súčasný stav totiž nevyhovuje ani v prípade vstupu záchranných resp. policajných zložiek do budovy a v prípade privolania sanitky je potrebná asistencia ďalšej osoby, ktorá zabezpečí prístup do budovy.

9. Prístup do spoločných priestorov s použitím univerzálneho kľúča

Súčasný stav prístupu do spoločných priestorov v budove je značne neprehľadný. Každé poschodie v jednotlivých vchodoch, ako aj príslušné spoločné priestory, je prístupné iba s použitím samostatného kľúča, resp. čipu. V prípade pravidelných revízií, kontroly odpočtov, upratovania objektu alebo tiež prístupu iných zložiek do budovy je tento systém veľmi neprehľadný a je potrebné použiť veľké množstvo kľúčov. To celý proces značne komplikuje. Uvažuje sa preto s návrhom použitia systému generálneho kľúča, čím by sa stal celkový prístup do spoločných priestorov jednoduchší a prehľadný.

10. Prechod na LED osvetlenie chodieb s pohybovými senzormi

Z hľadiska úspory energie a tiež zníženia počtu opráv súčasných svietidiel sa v rámci komplexnej obnovy uvažuje aj s výmenou svietidiel za úsporné LED svietidlá so senzormi. Okrem zníženia spotreby energie by sa tým zabezpečila tiež vyššia bezpečnosť z hľadiska osvetlenia spoločných priestorov v bytovom dome.

11. Zastaralý kamerový systém

V bytovom dome je osadených 7 kamier, z ktorých funguje 6. Súčasný kamerový systém je pomalý, používa sa nedostatočne výkonný počítač a zastaralý softvér na prehľadávanie kamerových záznamov. Doba uchovania záznamov z kamier je 6 týždňov, ale spätne sa dajú prezerať záznamy maximálne 4-násobnou rýchlosťou, takže prezretie 4h záznamu zo 6 kamier by trval 6 hodín (inak povedané, na dohľadanie konkrétnej udalosti je potrebné určiť miesto a presnú hodinu kedy sa to stalo, lebo inak je dohľadanie časovo nerealizovateľné).

Zároveň z dôvodu neustáleho ukladania odpadu v okolí kontajnerových stojísk by bolo vhodné osadiť ďalšie 2 vonkajšie kamery ktoré by monitorovali okolie

kontajnérových stojísk (napr. odstránenie neoprávnene uloženého veľkorozmerného odpadu ako gauč nás v minulosti stálo 100eur).

12. Výťahy

Súčasný technický stav je zastaralý, opotrebovaný a vykazuje časté poruchy. Opravy predstavujú finančné výdavky, ktoré sa pohybujú v tisíckach eur.

Vzhľadom na vyššie uvedené navrhujem navýšiť príspevok do Fondu prevádzky, údržby a opráv zo súčasnej výšky 0,50 EUR/m² nasledovne:

Súčasná platba	Návrh úpravy platieb		
do 31.12.2024	od. 1.1.2025 zvýšenie na 0,80 €/m ²	od. 1.1.2026 zvýšenie o 0,15 €/m ²	od. 1.1.2027 zvýšenie o 0,15 €/m ²
0,50 €/m ²	0,80 €/m ²	0,95 €/m ²	1,10 €/m ²

Je tiež potrebné uviesť, že výška príspevku do FPÚaO **nebola upravovaná za viac ako desaťročie**, a táto výška žiaľ v súčasnosti nevytvára dostatočnú finančnú rezervu, ktorá bude potrebná v prípade havarijných situácií, ako aj v prípade žiadosti o príspevok zo ŠFRB.

Vzhľadom na vyššie uvedené verím, že je nám ako vlastníkom bytov a nebytových priestorov zrejmé, že tieto investície sú nutné a potrebné a z uvedeného dôvodu je požiadavka na navýšenie príspevku do FPÚaO opodstatnená.

S pozdravom,

Ing. Miroslav Kráľovič
predseda spoločenstva

Prílohy: fotodokumentácia

