

**SVB LIMBA, Hlavná 44,  
Stropkov  
predseda spoločenstva:  
Ing. Milan Štochmal  
člen ZSVB od: 1.8.2005**

Naše Spoločenstvo vlastníkov bytov bolo založené v roku 2005. Orgány spoločenstva tvorí predseda a trojčlenná rada. Nikto nemal skúsenosti so správou bytového domu, aj napriek tomu sme správu bytového domu vzali do vlastných rúk. Vyzdvihol by som to, že sme sa stali členom Združenia spoločností vlastníkov bytov Slovenska – Košice, krátko po založení nášho spoločenstva LIMBA. Tým sme sa vyhli mnohým problémom, využívali sme neoceniteľné rady, tak v oblasti legislatívy, ako aj praktické skúsenosti a poznatky vo vedení agendy a účtovníctva spoločenstva, vo vedení zhromaždení, tvorby rozpočtu a fondu údržby a opráv, rady pri komunikácii s vlastníkmi.

Veľkú pomoc sme získali pri obnove bytového domu, na čo sa sústredil a nezanedbať, čo je dôležité z legislatívy, čo musí byť schválené zhromaždením, aká musí byť väčšina pre prijatie rozhodnutí, potrebné dokumenty pre stavebné povolenie, náležitosti zmluvy o diele na obnovu bytového domu. Prvé kroky sme robili v súčinnosti so ZSVB na telefón, e-mailom i osobných konzultácií. Dnes si ani neviem predstaviť skutočnosť, že by sme neboli členmi Združenia spoločností vlastníkov bytov na Slovensku.

Spoločenstvo sa dynamicky rozbehlo. Hneď v roku 2006 sme zrealizovali hydraulické vyregulovanie bytového domu spĺňajúc tak legislatívu a zároveň sa zlepšila aj tepelná pohoda vo všetkých bytoch. Touto investíciou sme si vyčerpali skoro všetky prostriedky naspené na fonde údržby a opráv.



A už bolo treba myslieť na budúcnosť čo ďalej. Náš štvorpodlažný bytový dom s piatimi vchodmi a 40 bytmi bol odovzdaný do užívania ešte v roku 1971, v takom technickom stave, že kam ste sa pozreli bolo treba opravovať. To nás donútilo aj premyšľať progresívne. Vytýčili sme si strategický cieľ: necháme si spracovať projekt na komplexnú obnovu bytového domu a potom podľa toho, ako si budeme vedieť zadovážiť financie, využiť úvery, prípadne dotácie, budeme realizovať obnovu postupne alebo raz - naraz. Na jar roku 2007 sme už mali spracovaný projekt a začali sme hľadať finančné prostriedky.

Oslovovali sme rôzne banky ale jedným očkom sme poškúfovali po štátnom fonde rozvoja bývania, čo by nám umožnilo realizovať komplexnú obnovu nášho bytového domu. Na zhromaždení v septembri 2007 sme si schválili 2/3 väčšinou rozsah prác obnovy bytového domu a formu

financovania – podať žiadosť o úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania a zároveň o komerčný úver. A keby to nevyšlo? Tak pôjdeme po troške, ako nám dovolí fond údržby a opráv splácať úvery. Na spomínanom zhromaždení sme si schválili obnovu bytového domu vo výške 12 367 000,- Sk. V máji nám bol pridelený úver zo štátneho fondu rozvoja bývania vo výške 9 893 000,- Sk s jednopercentným úrokom so splácaním na dvadsať rokov. Čo bolo osemdesiat percent celkových nákladov na obnovu. Na zvyšných dvadsať percent nákladov sme plánovali zobrať komerčný úver.

S realizáciou sme však začali o 3 mesiace neskôr 18.8.2008 a to z dvoch závažných dôvodov.

Prvou príčinou bola nie nami vynutená potreba zmeniť dodávateľa diela. Pri takejto akcii je správny výber dodávateľa aj dielom šťastný. My už môžeme povedať, že voľba firmy TERA – STAV Martin, bola pre nás šťastná. Firma je profesionálnym členom ZSVB.

Druhou príčinou boli problémy so zabezpečením komerčného úveru.

Poviete si aké problémy môžu vzniknúť, veď je to banalita, trochu úradničenia, veď všetko bolo jasné, dohodnuté a schválené zhromaždením ešte v septembri 2007. Áno, ale nebol v tom zarátaný „slovenský ľudský faktor“. Určitá skupina vlastníkov si to z nejakého dôvodu rozmyslela, nepozerajúc na prijaté rozhodnutia, na podpísané zmluvy a z nich plynúce záväzky a sankcie. Začal kolotoč zhromaždení na schválenie zmeny dodávateľa a výberu banky na komerčný úver. Opozícií na zhromaždeniach bojkotovali schválenie dodávateľa a výber banky. Vyvrcholilo to až do podania žaloby na súd dvomi vlastníkami a začatím súdneho sporu, ktorý sa pretahoval a začal kopíriť zbytočné náklady pre všetkých vlastníkov.

Že to bolo úplne zbytočné a neopodstatnené, ani dôvod, ktorým to celé

bolo vyvolané, radšej nebudem komentovať, iba dodám, že spor sa ukončil stiahnutím vlastnej žaloby žalobcami. Pre spoločenstvo vlastníkov bytov to však prinieslo zbytočné náklady cca do 100 000,- Sk, priame na súdny spor a následne na opakované vybavovanie úveru, služobné cesty, poplatky, kolky, overovania. O nervoch a prebdených nociach predsedu a členov rady ani nehovoriac. A aký to malo vplyv na realizáciu obnovy bytového domu? Spomalenie prác, narušenie harmonogramu tak časovo, ako aj v postupnosti prác.

Ale v konečnom dôsledku už rozbehnutý vlak nebolo možné zastaviť a dielo sa podarilo. Máme nový bytový dom, pozrite si fotografie. Sme prvý bytový dom, v meste Stropkov, ktorý je komplexne zrevitalizovaný a s energetickým certifikátom. Obnova nás zaradila do kategórie B.

Za 12 367 000,- Sk sme zrealizovali:

- zateplenie strechy s hydroizoláciou a osadením vetracích komínkov,
- výmena všetkých okien na bytovom dome za plastové a to v bytoch, spoločných priestoroch a v pivniciach,
- zateplenie obvodového plášťa, sokla a podhľadu stropu pivníc – medzi bytmi a nevykurovanými pivnicami
- sanácia a zateplenie lodžii, vrátane hydroizolácie,
- zateplenia lodžiovej dosky, nová dlažba - odstránenia systémovej poruchy sústavy KE 06T
- nové zábradlia na lodžiách
- nová dlažba a maľby na vnútorných schodiskách
- výmena strešných zvodov
- sanácia vonkajších vstupných schodov, nová dlažba
- kotvenie štítových stien na odstránenia systémovej poruchy sústavy KE 06T,
- nové vstupné brány s priečelím a nové zadné vchodové dvere,



Za to patrí poďakovanie predovšetkým orgánom spoločenstva ale aj tým vlastníkom, ktorí ich podporovali v ťažkých chvíľach, firme TERA - STAV Martin za kvalitu a tempo prác. Nezabúdame ani na Združenie spoločenstiev vlastníkov bytov Slovenska – Košice, zvlášť prezidentke pani Z. Jurčákovej za neoceniteľnú pomoc a podporu. Ďakujeme.



A na záver perličky, ktoré sem možno nepatria. Stalo sa, prežili a pretpeli sme, ale dielo dokončili.

Po obedňajšej prestávke robotníci našli naliatu vodu v plechovke s olejovou farbou, ktorú si nechali na pracovisku - vnútornom schodisku. (Vo vchode býva iba jeden vlastník, ktorý bol proti obnove – na koho to padne, kto to asi urobil ?) Robotníci mi povedali – Viete, pán predseda, ten pán čo tu chodí tak a tak oblečený,... nám naschvál postúpil teraz položené dlaždice,....

Čerstvo položené dlaždice boli postúpané aj vo vchodoch, kde boli vlastníci proti obnove ...

Vlastník, či člen rady, ktorý vystúpil na zhromaždení s vyjadrením podpory za obnovu bytového domu, ráno našiel na okne bytu rozbité vajíčko, či vypustené duše na bicykli (nie je predseda politik) - pritom len štyria vlastníci boli proti obnove ....

Strechári mi hlásili – Viete, pán predseda, jeden pán nám povedal, aby sme nechodili cez jeho vchod na strechu, lebo mu smrdia chemikálie." Prítom pri obnove strechy neboli používané žiadne chemické prípravky....

Čomu sme sa naučili takpovediac na vlastnej koži pri správe nášho domu? Radi sa so svojimi poznatkami podelíme.

1. Zvoliť - vybrať správnych ľudí do rady spoločenstva, to považujem za veľmi dôležité až podstatné (keď už nepomôžem, tak neškodím). My sme tento krok podcenili, zaplatili za to, ale z vlastných skúseností doporučujem vytvoriť poradný orgán z vlastníkov len na obdobie obnovy – revitalizácie.

2. Voliť komplexnú obnovu - revitalizáciu pred čiastkovými rekonštrukciami. Má to veľa výhod - odstráni to opakované peripetie po úradoch - inštitúciách pri podávaní žiadostí, vybavovaní povolení, úverov. Všetko

chce čas a predovšetkým peniaze. Úroky pokryje inflácia, ale predovšetkým budete hneď pekne a bezpečne bývať.

3. Obrniť sa veľkou dávkou trepezlivosti.

Predseda a Rada spoločenstva

P.S.

*V mene Ústrednej kancelárie ZSVB môžeme na záver konštatovať, že pán Ing. Štochmal je, ako predseda spoločenstva, človekom na správnom mieste. Problémy, ktoré mu vznikli počas realizácie stavby sústavne konzultoval a riadil sa radami až do úspešného ukončenia stavby.*