



Mestská časť Bratislava – Lamač

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
m. č. Bratislava - Lamač
dňa 14. 02. 2013

16)

Technický stav Domu služieb Lamač

Predkladá:

Ing. Peter Šramko
starosta

Materiál obsahuje:

1. návrh na uznesenie
2. dôvodová správa
3. stanovisko KFPaD zo dňa 4.2.2013
4. prílohy
 - správa o technickom stave DS spracovaná správcovskou spol. DUSPAMA k 23.1.2013
 - záznam z rokovania dňa 22.1.2013

Zodpovedný:

Ing. Pavol Baxa
prednosta

Spracovala:

Ing. V. Rychtáriková
ved. ODUR

Bratislava, február 2013

1.
Návrh na uznesenie
miestneho zastupiteľstva č. /2013/VI
mestskej časti Bratislava - Lamač
zo dňa 14. 2. 2013
k technickému stavu Domu služieb Lamač

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Lamač

A. berie na vedomie

informáciu o technickom stave objektu Domu služieb Lamač

- s pripomienkami

- bez pripomienok

2.

Dôvodová správa

Správca objektu Domu služieb Lamač spol. DUSPAMA predložil na základe vykonanej obhliadky jednotlivých priestorov v termíne od 16.1.2013 do 23.1.2013. komplexnú informáciu o technickom stave objektu. (v prílohe). K tejto problematike sa zároveň dňa 22.1.2013 konalo aj spoločné rokovanie. (záznam v prílohe). Predloženým materiálom sa zaoberala na svojom zasadnutí aj komisia KFPaD dňa 4.2.2013.

Zo správy vyplýva nutnosť vykonať nasledovné opatrenia:

1. prioritne je potrebné riešiť celoplošne opravu strechu objektu popr. aj so zateplením. Podľa dostupných podkladov bola v minulosti naposledy v r.2010 spracovaná cenová ponuka na dodávku prác a materiálov v dvoch alternatívach. z ktorej vyplýva, že v prípade použitia asfaltových pásov je cena po odhade na rok 2013 cca 25000.- eur vrátane DPH a v prípade použitia PVC fólie je cena po odhade na rok 2013 cca 42000.- eur vrátane DPH bez zateplenia.

Z dôvodu nutnosti zistenia aktuálnej cenovej ponuky boli oslovené firmy na predloženie cenovej ponuky, o ktorej bude ústne podaná informácia priamo na zasadnutí MZ.

2. následne je potrebné zabezpečiť funkčnosť kanalizačnej objektovej prípojky a to jej sanáciou jednak mechanickým čistením a zároveň odstránením prerastených koreňov stromov do potrubia. Závady boli zisťované monitoringom kanalizačnej prípojky.

V zmysle vyššie spomínanej cenovej ponuky z r.2010 je po odhade na rok 2013 cena cca 2000.- eur.

3. riešiť problematiku lepšieho vykurovania objektu a to úpravou pôvodného vonkajšieho obvodového plášťa a následne vykonaním hydraulického a termostatického vyregulovania systému ÚK. Cenová ponuka k týmto prácam nebola spracovaná.

3.

Stanovisko Komisie KFPaD zo dňa 04. 02. 2013

4.

Prílohy

DUSPAMA spol. s r.o., Nejedlého č.69, 841 02 Bratislava 42

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel : SRO, Vložka: 1910/B

Technický stav - DS Lamač, Malokarpatské nám..

Ako mandátny správca objektu DS LAMAC, Malokarpatské nám. č.2, Bratislava - Lamač, predkladáme, v nasledovnom texte, informáciu o technickom stave predmetného objektu „Dom služieb Lamač“. Pôvodný materiál spracovaný dňa 21.03.2012 sme doplnili a samostatne aj vyznačili o poznatky z fyzickej obhliadky v jednotlivých prevádzkach, ktoré sa uskutočnili dňa 16.01.2013. Navštívené boli všetky prevádzky až na prevádzku Vináreň firmy LOPTA s.r.o., ktorú sme dňa 16.01. nemali sprístupnenú. V tejto prevádzke sa fyzická obhliadka uskutočnila dňa 23.01.2013. K tomuto doplneniu a rozšírenému materiálu prikladáme aj zistenia k jednotlivým prevádzkam, tak ako boli zaznamenané na fyzických obhliadkach. Spracované k 21.03.2012.

Doplnené o poznatky k 16.01.2013 resp.23.01.2013 (obhliadka v priestore Vináreň)

V rámci technického poznania veci je potrebné konštatovať, že na objekte sa nachádzajú, vyskytujú, tieto tri najzákladnejšie problémy :

1) strešný plášť

Strecha objektu je prekrytá hydroizolačnými asfaltovými vrstvami, ktoré sú ukončené atikovým oplechovaním. Odvodnenie strechy je zaústené cez dažďové zberače na ploche plochej strechy. Konštrukcia strechy je dvojúrovňová a samostatne odvodnená. Po vykonaných technických obhliadkach a rozsáhoch zatekaní do jednotlivých prevádzok v dome služieb (kaderníctvo, pizzeria, pošta, PNS..) boli zistené také rozsahy závad strešného plášťa, ktoré si vyžadujú celoplošnú opravu strechy. Lokálne opravy strechy, ktoré boli i v minulosti viackrát realizované na častiach maximálne 20 - 30 m2 pomôžu riešiť zatekanie len z časti a na kratší čas. V prípade zachovania existencie objektu domu služieb, je potrebné v prvom rade uvažovať o komplexnej rekonštrukcii strechy, možno aj s alternatívou zateplenia strešného plášťa a pod..

Doplnené dňa 17.01.2013 – na základe vykonaných obhliadok (dňa 16.01.2013) v jednotlivých prevádzkach je možné konštatovať, že zatekanie strešného plášťa nebolo zistené (tento fakt však môže byť ovplyvnený počasím – poveternostnými vplyvmi – nakoľko v čase obhliadky bolo polo-jasno a vonkajšie teploty boli mínusové).

Nájomcovia (pop. pracovníci v prevádzkach) zatekania hlásili len v priestore PNS (predajňa) v kvetinarstve KULLA (soc. zariadenie). Dňa 21.01.2013 bolo zo strany vedúcej pošty hlásené zatekanie v priestore chodby za vstupom. Dňa 23.01.2013 pri obhliadke bolo vidieť zatečenie, v danom čase (12,30hod.) však nezatekalo. V predchádzajúcom texte spomenuté prevádzky, bývalé kaderníctvo (dnes prevádzka FUXO), pizzeria, sa vyjadrili, že po lokálnych opravách v lete a na jeseň roku 2012 už zatekania nespozorovali.

2) rozvody studenej vody

Prívodné potrubie vodovodu je trasované z príľahlej vodomernej šachty (umiestnenej pred vstupom do pošty) pod priestory v rámci domu služieb, ktoré postupne vyúsťujú do jednotlivých prevádzok zo spodku. potrubie je pôvodné v zlom technickom stave. V predchádzajúcich rokoch bolo potrubie lokálne opravované na viacerých častiach (cukráreň, PNS, naposledy v priestoroch Slovenskej pošty). Ako riešenie k výmene potrubia odporúčame vykonať výmenu s trasovaním potrubia pod stropom cez jednotlivé prevádzky a ich odberné miesta. K uvedenému pripomíname, že potrubie studenej vody je pôvodné v rozsahu cca 90% a 10%, je už vymenených častí.

Doplnené dňa 17.01.2013 – na základe vykonaných obhliadok (dňa 16.01.2013) v jednotlivých prevádzkach je možné konštatovať, že potrubie v súčasnosti nevykazuje poruchu a nikto z nájomcov sa na dodávky studenej vody nest'ážoval. Lokálne opravy boli skontrolované a nevykazujú poruchu.

3) objektová kanalizácia a jej prípojka

Kanalizačná objektová prípojka a vnútorná kanalizácia počas posledných období (2-3 roky) vykazujú značné množstvo upchávania. Hlavná trasa objektovej kanalizácie vyúsťuje z objektu do kontrolnej kanalizačnej šachty (vedľa prevádzky kvetinarstva) a odtiaľ je zaústená do uličného zberača (smer na školu). Vykonaným monitoringom kanalizačného potrubia boli vo vnútornej kanalizácii objektu zistené závady v nepriechodnosti, a to z dôvodu nánosov. V tejto súvislosti len pripomíname, že objekt bol stavaný a konštruovaný k účelu prenájmu služieb pre obyvateľov tak, aby len jeho jedna prevádzka (cukráreň) bola zameraná pre konzumáciu, ostatné boli obchody a pod... pričom v súčasnosti je prevádzok s poskytovaním jedla a pitia v objekte hneď niekoľko. Objektová vnútorná kanalizácia nevykazuje, mimo upchávania, netesnosti. Častejším špárovaním odtokov ako aj mechanickým, prípadne tlakovým čistením, je možné vnútornú kanalizáciu držať v dobrom prevádzky -schopnom stave.

Vykonaným monitoringom kanalizačnej prípojky bolo zistené jej prerastenie koreňovou sústavou. Ako prvotné riešenie odporúčame vykonať odstránenie prerastených koreňov pomocou rezných nožov s následným tlakovým a mechanickým čistením. Prípadné ostatné súvisiace práce je potrebné vykonať pri sanácii revízných šacht a prešpárovaní odtokov.

Doplnené dňa 17.01.2013 – na základe vykonaných obhliadok (dňa 16.01.2013) v jednotlivých prevádzkach je možné konštatovať, že kanalizačné potrubie v súčasnosti nevykazuje poruchu, čo však neznamená, že skutočnosti uvedené vyššie neplatia. V prevádzke KULLA je v priestore (prípravovňa) kanalizačná vpusť, v ktorej ak sa začne kanalizácia tzv. ozývať, je potrebné okamžité prečistenie vonkajšej kanalizácie inak by prišlo k vytopeniu splaškami. Táto skutočnosť sa deje cca raz za 4-5 mesiacov.

V rámci objektu domu služieb je potrebné ešte uviesť aj :

- dodávky studenej a teplej vody sú pre jednotlivé prevádzky dodávané a merané vodomermi.

Doplnené dňa 17.01.2013 – na základe vykonaných obhliadok (dňa 16.01.2013) v jednotlivých prevádzkach je možné konštatovať, že na problémy z teplou úžitkovou vodou sa niekto z nájomcov nest'ážoval.

- v objekte nie vykonané hydraulické ani termostatické vyregulovanie, ktoré by bolo nutné realizovať pred montážou pomerových rozdeľovačov nákladov tepla na radiátoroch v jednotlivých prevádzkach v prípade, ak by bola požiadavka merať aj teplo pre nájomcov nebytových priestorov. Meranie tepla sa v súčasnosti uskutočňuje na päte objektu pre všetky prevádzky a celý dom služieb spolu. Meranie tepla pomocou merača zabezpečuje dodávateľ tepla a teplej vody.

Doplnené dňa 17.01.2013 – na základe vykonaných obhliadok (dňa 16.01.2013) v jednotlivých prevádzkach je možné konštatovať, že dodávky tepla sa uskutočňujú riadne a bezporuchovo. Na začiatku vykurovacej sezóny boli so sústavou ÚK problémy s nedokurovaním resp. niektoré vykur. telesá boli zavzdušnené, zásahom údržby a odvzdušnením však problémy boli odstránené.

V prevádzkach PNS, ČVIRO (predajne), KULLA (prípravovňa) a VINÁREŇ je z nášho pohľadu vztiah-nutého na objem vykurovacieho priestoru potrebné zväčšiť vykurovacie teleso, telesá, nakoľko súčasne aj pri najvyššom výkone nedokáže priestor vykúriť ani na 20 °C. Nájomcovia pop. pracovníci v prevádzkach sa na túto skutočnosť taktiež sťažovali. Neodmysliteľnou pomocou pre zvýšenie teploty v prevádzkach by bolo riešenie vonkajšieho plášťa v jednotlivej prevádzke.

Taktiež je možné konštatovať, že v prevádzkach, ktoré prešli určitou rekonštrukciou napr. Fuxo, Pošta, PNS boli vymenené pôvodné rebrové liatinové radiátory za radiátory typu Korado s tým, že sú aj vybavené termostatickými hlavicami na regulovanie v závislosti od teploty vo vykurovanej miestnosti. Treba pripomenúť, že i napriek tejto skutočnosti je nutné konštatovať, že objekt nemá vykonané hydraulické ani termostatické vyregulovanie systému ÚK, ktorý by pomohol k racionalizačnému rozdeleniu tepla v objekte.

- v zmysle revíznej správy nezávislého revízneho technika, ktorú nám predložil dňa 23.9.2010, je zariadenie elektroinštalácie a bleskozvodu v celom objekte schopné spoľahlivej a bezpečnej prevádzky, pripomíname, že každá prevádzka je meraná samostatným elektromerom, kde vzťah a náklady s dodávkou elektrickej energie riešia jednotliví nájomcovia samostatne.

Doplnené dňa 17.01.2013 – na základe vykonaných obhliadok (dňa 16.01.2013) v jednotlivých prevádzkach je možné konštatovať, že okrem prevádzky vinárne, kde je hlavne zatečená rozvodná skriňa a prevádzky Kulla kde je pôvodný rozvod, sa prevádzky na dodávky elektrickej energie nestťažovali.

- v rámci obvodového plášťa je potrebné uviesť, že v objekte nebola zo strany m. č. či správcu v minulosti realizovaná žiadna výmena vstupných brán, sklenených výplní, výkladov a pod..

Doplnené dňa 17.01.2013 – na základe vykonaných obhliadok (dňa 16.01.2013) v jednotlivých prevádzkach konštatujeme, že ku komplexnejšej úprave pôvodného obvodového plášťa (t.j. sklo v kombinácii so železnou konštrukciou a výmurovkou) prišlo v prevádzke PIZZERIA – Vršok II. K čiastočným úpravám prišlo v prevádzke FUXO, POŠTA a PNS.

- z požiarno-bezpečnostného hľadiska uvádzame, že v objekte a v prevádzkach sa nachádzajú tzv. suché (nezavodnené) hydranty s požiarnou výzbrojou a výstrojom, ktoré sú pravidelne 1x ročne zo strany správcu revidované a kontrolované, závady nie sú zaznamenávané.

Doplnené dňa 17.01.2013 – na základe vykonaných obhliadok (dňa 16.01.2013) v jednotlivých prevádzkach je možné konštatovať, že vo vyššie uvedenom odstavci nenastala žiadna zmena.

Tolko k celkovému pohľadu na DS Lamač, Malokarpatské nám., Bratislava. V prílohe prikladáme zistenia k jednotlivým prevádzkam.

Spolu prevádzok: 9

Celková prenajatá plocha: 767,33 m²

Spracovali: Holúbek Vladimír, Vavrovič Rudolf – Duspama

Bratislava: 16.01.2013 - 23.01.2013

Názov prevádzky: Vináreň, LOPTA s.r.o. (p. BOSKOVIČ – 0905 268 452)

Nájomca: LOPTA s.r.o. , Lamačská cesta č.125, 841 03 Bratislava

Celková veľkosť prenajatej plochy: 76,30 m²

Fyzická obhliadka technického stavu uskutočnená dňa: **USKUTOČNENÁ DŇA**

16.01.2013 LEN ZVONKU – PRIESTOR NESPRÍSTUPNENÝ, DŇA 23.01.2013

USKUTOČNENÁ OBHLIADKA

Prítomní pri fyzickej obhliadke: za nájomcu – p. Malíková - zamestnanec

Holúbek Vladimír, Vavrovič Rudolf – Duspama

Dodávka SV, odkanalizovanie: áno, studená voda meraná podružným vodomermom, na dodávky SV sa nájomca nestázuje, u kanalizácii neboli zaznamenané problémy.

Dodávka ÚK: áno, bez merania... zaznamenané hlásené problémy s nedostatočným vykurovaním, v hlavnej miestnosti (vináreň) tri vykurovacie telesá (1x KORADO pri vstupe s termostatickým ventilom nedostatočne vykurovanie, 2x vykurovacie telesá rebrovo liatinové za barom bez termostatických ventilov), tieto tri vykurovacie telesá nedokážu priestor dostatočne vykúriť, preto nájomca dokurujú NP plynovými kachľami, v ostatných priestoroch dve pôvodné vykurovacie telesá bez termostatických ventilov.

Dodávka TUV: áno, teplá úžitková voda meraná podružným vodomermom, v bare príprava teplej vody vlastným boilerom na teplú úžitkovú vodu.

Dodávka elektrickej energie: áno, cez vlastný elektromer, zaznamenané viaceré nedostatky s dodávkou el. energie, nakoľko rozvodná skriňa el. energie je umiestnená na stene, ktorá vlhne a zateká, z uvedeného dôvodu je časť osvetľovacích telies v hlavnom priestore nefunkčných, z titulu zatečenia elektroinštalácií je nefunkčná a nepoužíva sa klimatizácia, vedenie elektrickej energie vedené v mnohých prípadoch po drevenom interiéri vinárne a na drevenom obklade stien taktiež umiestnené vypínače osvetlenia. Zatekanie strešného plášt'a: fyzickou obhliadkou bolo zistené zatekanie, vo sociálnych zariadeniach (páni) tečie v okolí strešného zvodu, zateká strop na chodbe za hlavnou miestnosťou a taktiež vlhne stena, vlhká stena aj v skladovom priestore, ktorý má vstup z rampy od parkoviska....

Obvodový plášť: pôvodný (kombinácia sklo, železná konštrukcia), zo strany parkoviska plechové dvere), na vstupných dverách zo strany námestia rozbitá sklená výplň, dočasne nahradená kartónom, doplnený pôvodný obvodový plášť o okrasné mreže.

Podlahy a steny: v hlavnom priestore kameninová dlažba u ostatných priestorov PVC, v soc. zariadeniach pôvodná dlažba, steny upravené v hlavnej miestnosti brizolitovým povrchom v kombinácii s dreveným obložením, v ostatných priestoroch pôvodné, nerekonštruované.

Strop v priestore: pôvodný, feálový zavesený pod stropom na konštrukcii, v sklade v časti cca do 1m² otvorený.

Iné: na náklady nájomcu priestor vybavený klimatizáciou, ktorá z titulu zatečenia rozvodu nie je funkčná – nepoužíva sa.

Nebolo predmetom obhliadky: vnútorné zariadenie a vybavenie prevádzok vo vlastníctve nájomcov.

Zaznamenané požiadavky nájomcu (zástupcu nájomcu): zástupca nájomcu uvádza, že od prebratia predmetných nebytových priestorov neboli vykonané žiadne úpravy, iné neboli vznesené.

Názov prevádzky: Kaviareň, LA CAFÉ

Nájomca: LABROCO s.r.o. , Studenohorská č.4, 841 03 Bratislava

Celková veľkosť prenajatej plochy: 60,80 m²

Fyzická obhliadka technického stavu uskutočnená dňa: 16.01.2013

Prítomní pri fyzickej obhliadke : za nájomcu – p. Haraslín - zamestnanec

Holúbek Vladimír, Vavrovič Rudolf – Duspama

Dodávka SV, odkanalizovanie: áno, studená voda meraná podružným vodomermom, nezaznamenané ani nehlásené problémy.

Dodávka ÚK: áno, bez merania..... nezaznamenané ani nehlásené problémy, v prevádzke dve vykurovacie telesá (KORADO) s termostatickými ventilmi.

Dodávka TUV: áno, teplá úžitková voda meraná podružným vodomermom..... nezaznamenané ani nehlásené problémy.

Dodávka elektrickej energie: áno, cez vlastný elektromer,... nezaznamenané a nehlásené problémy.

Zatekanie strešného plášťa: fyzickou obhliadkou nebolo zistené. nájomcom (zástupcom nájomcu) nebolo hlásené.

Obvodový plášť: pôvodný (kombinácia sklo, železná konštrukcia).

Podlahy a steny : novšie po úprave.

Strop v priestore: pôvodný strop upravený a úpravou (sadrokartón) znížený s osvetlením.

Iné: nezistené, neuvádza

Nebolo predmetom obhliadky: vnútorné zariadenie a vybavenie prevádzok vo vlastníctve nájomcov.

Zaznamenané požiadavky nájomcu (zástupcu nájomcu): neboli vznesené

Názov prevádzky: FUXO, kopírovanie, predaj a servis techniky,...

Nájomca: Martin Šimonič - FUXO, Rajtáková č.28, 841 03 Bratislava

Celková veľkosť prenajatej plochy: 105,48 m²

Fyzická obhliadka technického stavu uskutočnená dňa: 16.01.2013

Prítomní pri fyzickej obhliadke : za nájomcu – p. Martin Šimonič – nájomca, p. Šujan - zamestnanec

Holúbek Vladimír, Vavrovič Rudolf – Duspama

Dodávka SV, odkanalizovanie: áno, studená voda meraná podružným vodomermom, nezaznamenané ani nehlásené problémy.

Dodávka ÚK: áno, bez merania..... nezaznamenané ani nehlásené problémy. v prevádzke nové vykurovacie telesá KORADO (6x) vybavené termostatickými ventilmi. v časti priestorov od vstupu v ľavo nájomca nemá vykurovacie telesom a tam kúriť nepotrebuje.

Dodávka TUV: áno, teplá úžitková voda meraná podružným vodomermom..... nezaznamenané ani nehlásené problémy.

Dodávka elektrickej energie: áno, cez vlastný elektromer,... nezaznamenané a nehlásené problémy, elektrická energia prešla rekonštrukciou.

Zatekanie strešného plášťa: fyzickou obhliadkou nebolo zistené. nájomcom (zástupcom nájomcu) nebolo hlásené. nájomca hlási, že úpravy stropu vykonal proti zatekaniu.

Obvodový plášť: zrekonštruovaný pôvodný (kombinácia sklo, železná konštrukcia doplnená o podmurovanie a utesnenie). vstupné dvere zostali pôvodné.

Podlahy a steny : z časti zrekonštruované. inak pôvodné.

Strop v priestore: nový kazetový, realizácia pri rekonštrukcii priestorov.

Iné: na náklady nájomcu priestor vybavený klimatizáciou.

Nebolo predmetom obhliadky: vnútorné zariadenie a vybavenie prevádzok vo vlastníctve nájomcov.

Zaznamenané požiadavky nájomcu (zástupcu nájomcu): vznesená pripomienka na vysoké náklady na dodávku ÚK, z ktorej si ešte ani nemožno odpočítať DPH

Názov prevádzky: PNS, predaj tlače a doplnkového tovaru

Nájomca: Mediapress Bratislava s.r.o., Radlinského č.27, 811 07 Bratislava

Celková veľkosť prenajatej plochy: 50,70 m²

Fyzická obhliadka technického stavu uskutočnená dňa: 16.01.2013

Prítomní pri fyzickej obhliadke : za nájomcu – p. Bachratý - zamestnanec

Holúbek Vladimír, Vavrovič Rudolf – Duspama

Dodávka SV, odkanalizovanie: áno, studená voda meraná podružným vodomermom, nezaznamenané ani nehlásené problémy.

Dodávka ÚK: áno, bez merania,.... zaznamenaný a hlásený problém s nedostatočnou teplotou v predajni, v prevádzke nové vykurovacie telesá KORADO (2x) vybavené termostatickými ventilmi. nepostačujú vykúriť priestor predajne, v čase obhliadky hriali naplno a v priestore bolo 16 °C.

Dodávka TUV: áno, teplá úžitková voda meraná podružným vodomermom,.... nezaznamenané ani nehlásené problémy.

Dodávka elektrickej energie: áno, cez vlastný elektromer,.... nezaznamenané a nehlásené problémy, elektrická energia prešla rekonštrukciou.

Zatekanie strešného plášťa: fyzickou obhliadkou nebolo zistené, nájomcom (zástupcom nájomcu) upozornil, že zatekanie sa objavuje v strede predajni, majú tam nad kazetovým stropom vaničku a vodu zviadli do vedra vedľa pultu, nezateká však vždy, teraz napríklad nezatekalo už mesiac.

Obvodový plášť: pôvodný (kombinácia sklo, železná konštrukcia), vstupné dvere novšie kovové s plastovou úpravou – nájomca ich tam má už dlhšie.

Podlahy a steny : zrekonštruované,

Strop v priestore: nový kazetový, realizácia pri rekonštrukcii priestorov.

Iné: na náklady nájomcu priestor vybavený klimatizáciou.

Nebolo predmetom obhliadky: vnútorné zariadenie a vybavenie prevádzok vo vlastníctve nájomcov.

Zaznamenané požiadavky nájomcu (zástupcu nájomcu): vznesená požiadavka na odvzdušnenie radiátorov, zvýšenie teploty v priestore predajne a odstránenie zatekania

Názov prevádzky: POŠTA

Nájomca: Slovenská pošta a.s., Nám. SNP č.35, 814 20 Bratislava

Celková veľkosť prenajatej plochy: 131,60 m²

Fyzická obhliadka technického stavu uskutočnená dňa: 16.01.2013

Prítomní pri fyzickej obhliadke : za nájomcu – p. Molnárová – vedúca Pošty 47

Holúbek Vladimír, Vavrovič Rudolf – Duspama

Dodávka SV, odkanalizovanie: áno, studená voda meraná podružným vodomermom, nezaznamenané ani nehlásené problémy.

Dodávka ÚK: áno, bez merania,....nezaznamenané ani nehlásené problémy, v prevádzke vykurovacie telesá novšie (KORADO 6x) s termostatickými ventilmi 4x, a aj pôvodné rebrovo liatinové 2x bez termostatických ventilov.

Dodávka TUV: áno, teplá úžitková voda meraná podružným vodomermom,.... nezaznamenané ani nehlásené problémy.

Dodávka elektrickej energie: áno, cez vlastný elektromer,.... nezaznamenané a nehlásené problémy, vykonaná rekonštrukcia rozvodov elektrickej energie pri celkovej rekonštrukcii.

Zatekanie strešného plášt'a: fyzickou obhliadkou nebolo zistené, nájomcom (zástupcom nájomcu) nebolo hlásené, stopy na strope (z časti poškodené 4 kazety) po zatekaní sú z leta minulého roku, čo hlásili a následne sa to lokálne aj odstránilo, od tej doby v poriadku. Dňa 21.01.2013 bolo zo strany vedúcej pošty hlásené zatekanie v priestore chodby za vstupom. Zatečenie je v rozsahu do 0,5 m² zamoknutý 1 diel kazetového stropu. Dňa 23.01.2013 pri obhliadke bolo vidieť zatečenie, v danom čase (12.30hod.) však nezatekalo, pravdepodobne vplyvom počasia, vonku mínusové hodnoty tepla.

Obvodový plášť: pôvodný (kombinácia sklo, železná konštrukcia), vstupy vymenené cca 5-6 rokov pri rekonštrukcii priestorov (nové vstupy kombinácia plast - kov).

Podlahy a steny: novšie po úprave pri rekonštrukcii.

Strop v priestore: zrekonštruovaný kazetový strop s osvetlením.

Iné: na náklady nájomcu priestor vybavený klimatizáciou.

Nebolo predmetom obhliadky: vnútorné zariadenie a vybavenie prevádzok vo vlastníctve nájomcov.

Zaznamenané požiadavky nájomcu (zástupcu nájomcu): neboli vznesené

Názov prevádzky: ČVIRO, predaj chladenej a mrazenej hydiny, mäsa,...

Nájomca: Cyril Mišovič - Čviro, Nejedlého č.23, 841 02 Bratislava

Celková veľkosť prenáatej plochy: 68.60 m²

Fyzická obhliadky technického stavu uskutočnená dňa: 16.01.2013

Prítomní pri fyzickej obhliadke: za nájomcu – sl. Poláková - zamestnanec

Holúbek Vladimír, Vavrovič Rudolf – Duspama

Dodávka SV, odkanalizovanie: áno, studená voda meraná podružným vodomermom, nezaznamenané ani nehlásené problémy.

Dodávka ÚK: áno, bez merania..... zaznamenaný a hlásený problém s nedostatočnou teplotou v predajni, v prevádzke novšie vykurovacie teleso KORADO (1x) radiátor nie je vybavený termos-tatickým ventilom, nepostačuje vykúriť priestor predajne, v čase obhliadky hriali naplno a v priestore bolo 17°C.

Dodávka TUV: áno, teplá úžitková voda meraná podružným vodomermom..... nezaznamenané ani nehlásené problémy.

Dodávka elektrickej energie: áno, cez vlastný elektromer.... nezaznamenané a nehlásené problémy, elektrická energia prešla rekonštrukciou.

Zatekanie strešného plášt'a: fyzickou obhliadkou bolo drobné zistené, nájomcom (zástupcom nájomcu) upozornil, že zatekanie sa objavovalo vzadu v predajni, teraz však len drobný vlhký fliačik o veľkosti 2,-€ mince a nijako sa nezväčšuje, budeme sa pozorovať pri vonkajších plusových teplotách.

Obvodový plášť: pôvodný (kombinácia sklo, železná konštrukcia).

Podlahy a steny: zrekonštruované.

Strop v priestore: nový kazetový, realizácia pri rekonštrukcii priestorov.

Iné: na náklady nájomcu priestor vybavený klimatizáciou.

Nebolo predmetom obhliadky: vnútorné zariadenie a vybavenie prevádzok vo vlastníctve nájomcov.

Zaznamenané požiadavky nájomcu (zástupcu nájomcu): vymeniť pôvodný výklad (obvodový plášť plastovým s termoizolačným dvojsklom, nakoľko by tam nebola taká zima....

Názov prevádzky: PIZZERIA – VRŠOK II

Nájomca: Miriam Plháková, Václav Plhák, J.Smereka č.26, 841 07 Bratislava

Celková veľkosť prenáatej plochy: 127,00 m²

Fyzická obhliadky technického stavu uskutočnená dňa: 16.01.2013

Pritomní pri fyzickej obhliadke : za nájomcu – p. Dáško - zamestnanec

Holúbek Vladimír, Vavrovič Rudolf – Duspama

Dodávka SV, odkanalizovanie: áno, studená voda meraná podružným vodomermom, nezaznamenané ani nehlásené problémy.

Dodávka ÚK: áno, bez merania.....nezaznamenaný a nehlásený problém s nedostatočnou teplotou v priestore, niektoré radiátory vypnuté vykurovacie telesá sú všetky pôvodné a nie sú vybavené termostatickými ventilmi.

Dodávka TUV: áno, meraná cez samostatný podružný vodomerm v časti a v časti si nájomca teplú úžitkovú vodu dorába cez elektrický boiler..... nezaznamenané ani nehlásené problémy.

Dodávka elektrickej energie: áno, cez vlastný elektromer.... nezaznamenané a nehlásené problémy, elektrická energia prešla rekonštrukciou.

Zatekanie strešného plášťa: fyzickou obhliadkou nebolo zistené, nájomcom (zástupca nájomcu) taktiež na zatekanie neupozornil.

Obvodový plášť: nový, pôvodný (kombinácia sklo, železná konštrukcia) bol nahradený plastovým výkladom (oknom) s podmurovaním, vrátane vstupu z námestia ako aj s parkoviska.

Podlahy a steny : zrekonštruované.

Strop v priestore: zachovaný pôvodný.

Iné: na náklady nájomcu priestor vybavený odsávaním z kuchyne, ktoré je vyvedené nad úroveň strechy pri fasáde z oboch strán objektu.

Nebolo predmetom obhliadky: vnútorné zariadenie a vybavenie prevádzok vo vlastníctve nájomcov.

Zaznamenané požiadavky nájomcu (zástupcu nájomcu): neboli vznesené.

Názov prevádzky: KULLA – KVETINÁRSTVO

Nájomca: Ing. Andrej Kulla, Ing. Katarína Kullová

Celková veľkosť prenajatej plochy: 99,35 m²

Fyzická obhliadka technického stavu uskutočnená dňa: 16.01.2013

Pritomní pri fyzickej obhliadke : za nájomcu – p. Pirušová - zamestnanec

Holúbek Vladimír, Vavrovič Rudolf – Duspama

Dodávka SV, odkanalizovanie: áno, studená voda meraná podružným vodomermom, nezaznamenané ani nehlásené problémy.

Dodávka ÚK: áno, bez merania..... zaznamenaný a hlásený problém s nedostatočnou teplotou v priestore prípravovne, vykurovacie telesá sú všetky pôvodné a nie sú vybavené termostatickými ventilmi.

Dodávka TUV: áno, meraná cez samostatný podružný vodomerm, nezaznamenané ani nehlásené problémy.

Dodávka elektrickej energie: áno, cez vlastný elektromer.... zaznamenané a hlásené problémy nesvietia niektoré svietidlá, nefungujú zásuvky rozvody a pod., rozvody elektrickej energie pôvodné, neprešli rekonštrukciou.

Zatekanie strešného plášťa: fyzickou obhliadkou nebolo zistené, nájomcom (zástupca nájomcu) taktiež na zatekanie neupozornil.

Obvodový plášť: nový, pôvodný (kombinácia sklo, železná konštrukcia) bol nahradený plastovým výkladom (oknom) s podmurovaním, vrátane vstupu z námestia ako aj s parkoviska.

Podlahy a steny : zrekonštruované v predajni ostatné pôvodné.

Strop v priestore: pôvodný, fealový zavesený pod stropom na konštrukcii.

Iné: na náklady nájomcu priestor vybavený odsávaním z kuchyne, ktoré je vyvedené nad úroveň strechy pri fasáde z oboch strán objektu.

Nebolo predmetom obhliadky: vnútorné zariadenie a vybavenie prevádzok vo vlastníctve nájomcov.

Zaznamenané požiadavky nájomcu (zástupcu nájomcu): neboli vznesené.

Názov prevádzky: PAPIER – HRAČKY

Nájomca: Zuzana Ivanová – MOVEO, Drobného č.2, 841 01 Bratislava

Celková veľkosť prenajatej plochy: 47,50 m²

Fyzická obhliadky technického stavu uskutočnená dňa: 16.01.2013

Prítomní pri fyzickej obhliadke : za nájomcu – p. Ivanová - zamestnanec
Holúbek Vladimír, Vavrovič Rudolf – Duspama

Dodávka SV, odkanalizovanie: áno, studená voda meraná podružným vodomermom, nezaznamenané ani nehlásené problémy.

Dodávka ÚK: áno, bez merania,.... nezaznamenané ani nehlásené problémy, v prevádzke dve vykurovacie telesá (KORADO) s termostatickými ventilmi.

Dodávka TUV: áno, teplá úžitková voda meraná podružným vodomermom,.... nezaznamenané ani nehlásené problémy.

Dodávka elektrickej energie: áno, cez vlastný elektromer.... nezaznamenané a nehlásené problémy.

Zatekanie strešného plášťa: fyzickou obhliadkou nebolo zistené, nájomcom (zástupcom nájomcu) nebolo hlásené. zatekalo v predajni vpravo od vstupu. ale od opravy na jeseň 2012 nezateká.

Obvodový plášť: pôvodný (kombinácia sklo, železná konštrukcia, kopility),

Podlahy a steny : novšie po úprave.

Strop v priestore: strop kazetový s osvetlením.

Iné: nezistené. neuvádza

Nebolo predmetom obhliadky: vnútorné zariadenie a vybavenie prevádzok vo vlastníctve nájomcov.

Zaznamenané požiadavky nájomcu (zástupcu nájomcu): bola vznesená požiadavka na inštaláciu nájazdu pre kočíky na rampu. vstup do predajne po betónovej rampe. ktorú oddeľujú od ostatného terénu dva schody. mamičky s kočíkmi sa nemajú ako do predajne dostať....

Zápis zo stretnutia s DUSPAMOU s. r. o.

Prítomní: Ing. Peter Šramko - starosta, Ing. Pavol Baxa, p. Rudolf Vavrovič, p. Vladimír Holúbek, p. Emília Chudá, Ing. Vlastislava Rychtáriková, Anna Jánošíková

Otvorenie

Starosta Ing. Peter Šramko otvoril stretnutie a privítal prítomných. Ozrejmil, že stretnutie sa uskutoční za účelom riešenia technických problémov Domu služieb Lamač, vymáhania nedoplatkov nájomcov Domu služieb Lamač a nedoplatkov nájomcov obecných bytov.

Diskusia

P. Vavrovič informoval, že od 16. 01. 2013 prechádza všetky prevádzky Domu služieb Lamač (DSL), správu o technickom stave po prevádzke zašle na Miestny úrad aj v elektronickej forme. ešte nebol v prevádzke vinárne, do konca týždňa vypracuje správu aj za tento objekt. Každá prevádzka bude mať svoj list, v ktorom budú špecifikované jednotlivé technické problémy. P. Vavrovič ozrejmil, že nie je efektívne opravovať strechu, ale treba urobiť novú

aj so zateplením. Voda je meraná v jednotlivých objektoch. Z pozície prenajímateľa by malo byť pre mestskú časť výhodné a nevyhnutné dať do poriadku: 1. strechu, 2. kanalizáciu a 3. hydraulické vyregulovanie. Čo sa týka prevádzky kvetinárstva, p. Vavrovič upozornil na fakt, že predajňa je v pôvodnom stave a nájomcovia neinvestovali do údržby predajne žiadne finančné prostriedky. Nájomcovia kvetinárstva majú záujem si problém s elektrinou vyriešiť sami, ale upozornili, že budú požadovať zľavu na nájomnom.

Starosta diskusiu ukončil tým, že budúci týždeň zorganizuje stretnutie s nájomcami DSL, s poslancami MČ a obchodnou spoločnosťou DUSPAMA s. r. o..

P. Chudá ozrejmila niektorých neplatičov z DSL. P. Cyril Mišovič bude pozvaný na Miestny úrad v priebehu budúceho týždňa, p. Plhák mešká so splácaním nájomného a p. Klúcsiková je momentálne na exekúcii. Najväčší neplatič je momentálne spoločnosť LABROCO s. r. o., ktorým znížili zálohy, ale ešte stále nezaplatili dlžné nájomné a všetky platby za energie. Ing. Baxa požiadal p. Chudú o vypracovanie dohody (uznanie dlhu) pre spol. LABROCO s. r. o. Starosta požiadal o zaslanie porovania dlžného nájomného objektu DSL a platieb za energie za rok 2011 a za rok 2012.

P. Chudá ozrejmila aj niektorých neplatičov obecných bytov. P. Weberová bude pozvaná na Miestny úrad v priebehu budúceho týždňa (úloha pre p. Kövári Mrázová). Na p. Popluhára bol zrušený platobný rozkaz a p. Machálik doplatil zatiaľ len 372 €, splátkový kalendár nebol zatiaľ dohodnutý, treba s ním opätovne rokovať.

Záver

Starosta Ing. Peter Šramko sa na záver prítomným poďakoval a ukončil stretnutie.

Zapísala: Mgr. Mária Štarková

Dňa: 22. 01. 2013