

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava - Petržalka

Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava - Petržalka
dňa 28.10. 2008

Materiál číslo: 246 / 2008

K bodu : **Návrh na schválenie finančných prostriedkov na odstránenie reklamovaných väd v bytovom dome Gercenova 8**

Predkladá :

Marián Miškanin
prednosta

Návrh uznesenia :

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti
Bratislava- Petržalka

schvaľuje

Prerokované :

v miestnej rade
dňa 14.10. 2008

finančné prostriedky na odstránenie
reklamovaných väd v bytovom dome na ul.
Gercenova č. 8 v byte p. Mišenku vo výške
42 000,- Sk a v byte p. Škarbovej podľa
znaleckého posudku vo výške max. 200 000,-
Sk z bežných výdavkov riešených navýšením
rozpočtu Mestskej časti Bratislava-Petržalka
z položky miestnych daní

Spracoval:

Dušan Vávra
vedúci RŠF

Prizvať :

Julián Lukáček
vedúci OF

Dôvodová správa

Stavba bola realizovaná v období rokov 1999 až 2001, kedy boli byty odpredávané novým vlastníkom. Stavba bola financovaná výlučne zo zdrojov MČ Bratislava-Petržalka. Gestorom stavby bolo oddelenie technických činností-OTČ. Reklamácie na bytoch a spoločných zariadeniach a častiach domu boli na MČ Petržalka doručované od roku 2002 priebežne až doteraz. Stavbu realizovala spoločnosť Sibamac, a.s. a dozorovaním stavby bola poverená zmluvou spoločnosť Proefekt, s.r.o., ktorá tento bytový dom aj projektovala a na základe zmluvy s MČ Bratislava-Petržalka byty predávala a developerovala územie Gercenova.

Reklamácie boli spoločnosti Sibamac, a.s. doručované priebežne, ktorý ich v období do roku 2006 čiastočne aj odstraňoval (odstránenie niektorých vád v bytoch, výmena okien) ale vady na fasáde a spoločných častiach domu, ktoré vyžadovali vyššiu finančnú náročnosť odstrániť odmietol a opäť čiastočne zrealizoval v priebehu roku 2006, keď odstraňoval vady na fasáde domu (Sibamac,a.s. odmietol a ani nezrealizoval vadu dotýkajúcu sa vstupných dverí do bytov, ktoré boli dodané v rozpore s platnou projektovou dokumentáciou a platnou normou STN).

Odstránenie vád v bytoch:

Z reklamovaných bytov boli vady odstraňované v bytoch: rod. Pachotovej, Mišenkovej, Paligovej a Václavíkovej.

MČ Bratislava – Petržalka vedie súdny spor za nevybavenie reklamácii v týchto prípadoch:

Mgr. Krušina, Ing. Jančo.

Stav konaní:

Ing. Jančo je dlhodobo v zahraničí a žalobu nestiahol pričom žalovaná suma je 400 tis. Sk ako zľava z ceny bytu, prebieha súdny spor.

Mgr. Krušina – zľava z ceny bytu, žalovaná suma 500 tis. Sk, prebieha súdny spor.

Reklamované vady dosiaľ neodstránené sú v bytoch:

p. Škarbová napriek uskutočnenej obhliadke zástup. MČ, Sibamac,a.s. a stavebným dozorom bola preukázaná opodstatnenosť reklamácie. Sibamac,a.s. závady neodstránil, pričom iba konštatoval vzhľadom na charakter niektorých vád (napr. krivé podlahy, steny, nemožnosť otvárania vnútorných dverí v celom rozsahu sú neopraviteľné) bude riešiť byt p. Škarbovej s MČ-Petržalka osobitne.

V priebehu rokov 2001 - 2006 reklamovala postupne 22 vád, z ktorých neboli odstránené oddelený obklad v kúpeľni a WC, nedodaná prechodová lišta, nezatmelená vaňa, nezodpovedajúce izolačné dvojsklá na oknách, trhliny na omietke, poškodené interiérové dvere, poškodené parkety, krivé podlahy a steny, poškodené rámy okien, chýbajúce odkvapky atď. (vid. príloha č.1). V prípade, že menovaná nepodala žalobu voči MČ Ba – Petržalka na príslušnom súde / právny ref. nemá informáciu o tejto skutočnosti /, v takom prípade je už jej oprávnená pohľadávka v súčasnosti premlčaná, čo však vôbec nebráni tomu, aby MČ Ba – Petržalka splnila svoj záväzok, ktorý menovanej od r. 2002 niekoľko krát prisľúbila. MČ Ba – Petržalka si takto vynaložené finančné prostriedky nebude môcť uplatniť u dodávateľov projektových a stavebných prác odpredaných bytov, nakoľko uplynula lehota na ich vymáhanie súdnou cestou / r.2005-6 /.

Navrhujeme jednorazové finančné urovnanie podľa znaleckého posudku, maximálne do výšky 200 000,-Sk na základe znaleckého posudku, ktorý by musel byť vypracovaný alebo vzájomnej dohody.

p. Mišenka opätovne reklamuje opadávajúce obklady vo WC a kúpeľni, ktoré fyzicky boli zástupcom Sibamac,a.s. naposledy dňa 3.10.2007 fyzicky preukázané. Napriek tomu Sibamac,a.s. vadu odmieta, z dôvodu uplynutia lehoty.

V priebehu rokov 2001 - 2006 reklamovali nevyhovujúce vstupné dvere, oddelené obklady v kúpeľni a WC, poškodené parkety, klampiarske práce na balkóne, zatekanie balkónu do obývacej izby ako aj dodávku kvality interiérových dverí. Sibamac,a.s. niektoré vady odstránil, ale obklad v kúpeľni a WC sa oddeľuje aj po čiastočnej oprave a zhotoviteľ následnú reklamáciu odmietol odstrániť. Rod. Mišenkova požaduje opraviť obklady v kúpeľni a WC. Jedná sa o odstránenie obkladu cca 15 m² a jeho opätovné zhotovenie podľa technologických postupov platných pre použitý nosný stavebný prvok stien – Hebel. Predpokladané náklady sú cca 42 000,- Sk (viď. príloha č.2). MČ Ba – Petržalka aj v tomto prípade môže voči menovanému uplatniť námietku premlčania jeho oprávneného nároku ak nebola na príslušnom súde menovaným podaná žaloba na opravu vykonaných prác. Ani v tomto prípade si nebude môcť MČ Ba- Petržalka uplatniť náhradu finančných prostriedkov takto vynaložených voči dodávateľovi stavebných prác z titulu premlčania právneho nároku.

Vyriešením reklamácií v byte p. Mišenkou a v byte p. Škarbovej si MČ splní dlhoročné sľuby voči týmto dvom vlastníkom bytu.

Bytový dom na Gercenovej ul. bol dodávateľom odovzdaný MČ Ba – Petržalka / ďalej len objednávateľ / v termíne 07/2001. Dodávateľ poskytol objednávateľovi na stavebné práce zmluvnú záruku 60 mesiacov to znamená, že objednávateľ stavby mohol reklamovať u dodávateľa stavby iba skryté vady, ktoré sa v tejto lehote vyskytli. Zjavné vady, ktoré pri odovzdávaní objektu neboli reklamované, boli zo zákona premlčané / § 562 Obchod. zák. /. Skryté vady, ktoré boli reklamované v r. 2001 / a týchto bola väčšina / bolo možné vymáhať ich odstránenie na súde v lehote 4 rokov / § 397 Obchodného zákonníka /.

From: Erika Skarbova [mailto:erika.skarbova@gmail.com]
Sent: Wednesday, September 17, 2008 12:29 PM
To: Vavra
Subject: Re: odstranenie zavrad Skarbova

Vážená pán Ing. Vávra,

pretože som dostala cenový návrh na výmenu obkladu a dlažby až dnes, môže konštatovať, že rozpočet na kúpeľňu a WC výmena obkladu je od firmy MANAP - Vladimír Bučko predbežne vo výške 71 936,- Sk - rozpis mám u seba - môžem poslať poštou.

Pretože závady - ako omietky v byte, hlavne praskliny v obývačke, ktoré sú údajne z dôvodu porušenej statiky domu - sú dosť výrazné a omietka už opadne - neviem, ako túto záležitosť budete riešiť, zrejme bude potrebná konzultácia statika- potrebujem to doriešiť, tie praskliny sú obrovské cez celú stenu.

Ďalej nie je doriešené vyčíslenie výmeny interiérových dverí, ktoré nepriliehajú a svetlíkov, pokiaľ máte možnosť mi zabezpečiť odborníkov v tomto smere, ponuku uvítam.

Ďalej plastové okná - prefukujúce, ktoré som žiadala vymeniť, resp. iba ich rámy, tiež by bolo vhodné osloviť firmu, ktorá ich dodávala, neviem, či ja som ten správny partner pre nich.

Krivá podlaha v obývačke, je jednoznačné, že podlaha je neodborne urobená, máte možnosť mi prosím zabezpečiť firmu, ktorá by zabezpečila.

Parkety boli poškodené pádom obkladu v kuchyni, čo s tým?

Vstupné dvere vôbec nepriliehajú napriek tomu, že boli jedny pridané - neviem, aká je cenová ponuka.

Ďakujem s pozdravom

Erika Škarbová



Vladimír Bučko
Kapicova 6
851 01 Bratislava

IČO : 32203161
Mobil : 0903507767
DIČ : 1025371325

Súpis prác –

Gercenova 8A.

p. Mišenka. Výmena obkladu , dlažby ,
demontáž , montáž sanity.

demontáž , montáž vane	ks	1	1.500,-	1.500,-
osekanie obkladu , dlažby	m2	17	200,-	3.400,-
položenie obkladu + obklad ,dlažba ,lepidlo,	m2	18	1.000,-	18.000,-
sklotext , lepidlo	m2	15	200,-	3.000,-
šparovačka	ks	3	200,-	600,-
odvoz šitu				3.000,-
demontáž , montáž radiátora , umývadla , 2x baterija				2.500,-
poter podlahy	m2	2	300,-	600,-
vedľajšie náklady + dovoz				2.000,-
Spolu :				34.600,-

ZRN.....34.600,-
DPH 19%..... 6.574,-

Celkom.....41.174,-Sk

MANAP

Vladimír Bučko
Kapicova 6, 851 01 Bratislava
IČO: 32203161, DIČ: 1025371325

V Bratislave dňa 15.8.2008