

Zápisnica
zo schôdze vlastníkov bytov
a nebytových priestorov bytového domu

Dátum: 13. 06. 2013

Čas: 19. 00 h

Miestnosť: miestnosť Kobe development

Prítomní: podľa prezenčnej listiny

Program

1. Otvorenie schôdze
2. Správa o hospodárení bytového domu Račianska 143
3. Pohľadávky vlastníkov voči bytovému domu
4. Plán opráv 2013
5. Fond opráv a údržby
6. Odstúpenie a voľba nového zástupcu vlastníkov
7. Rôzne

1. Otvorenie schôdze

- 1.1 Schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov otvoril pán Bohunický a privítal všetkých prítomných. Čas otvorenia schôdze: 19.15 hod.
- 1.2 Vlastníci bytov odsúhlasili program schôdze podľa vyššie uvedeného.

HLASOVANIE

Za návrh programu: 80
Proti návrhu programu: 0
Zdržal sa: 0

Návrh programu schôdze vo vyššie uvedenom znení bol odsúhlasený.

- 1.3 Vlastníci bytov odsúhlasili za zapisovateľa Romana Kvapila a overovateľov Ľubomíra Šalagu a Ivana Peniaška.

HLASOVANIE

Za návrh programu: 80
Proti návrhu programu: 0
Zdržal sa: 0

2. Správa o hospodárení bytového domu Račianska 143

- 2.1 Pán Bohunický oboznámil všetkých prítomných so správou o hospodárení bytového domu Račianska 143 za rok 2012.

ZOZNAM FAKTÚR	SUMA	DÁTUM	ČÍSLO FAKTÚRY
Požiarna ochrana – Ladislav Molnár	240	27. 03. 2012	v zmysle povinnej zákonnej prehliadky
Požiarna ochrana – Ladislav	229,44	24. 01. 2012	v zmysle povinnej

Molnár			zákonnej prehliadky
JUDr. Anna Ščepková, advokátka	74,58	04. 01. 2012	právne zastúpenie v processe vymáhania dlhov od neplatičov
Dodanie a montáž zámku – LOCK service, s. r. o	152,40	16. 02. 2012	zámka na vchodových dverách do pivnice, odsúhlasené na schôdzi vlastníkov
JUDr. Anna Ščepková, advokátka	100,75	21. 02. 2012	
Zadebnenie okna – Náter Andrej	65,81	23. 04. 2012	okno vo vestibule vchodu, odcudzené vlastníkom bytu
Kovanie, zámok, vložka – Brakl & syn, Ing. Emil Brakl	60,16	02. 05. 2012	nová univerzálna vložka do zadných vchodových dverí
Zámok vložkové kovanie – Brakl & syn, Ing. Emil Brakl	60,16	09. 05. 2012	nová univerzálna vložka do vchodových dverí do pivnice
JUDr. Anna Ščepková, advokátka	95,83	29. 05. 2012	
Vložky, kľúče, zámok – Brakl & syn, Ing. Emil Brakl	526,73	02. 07. 2012	nová vložka a kľúče od novej kočikárne č. 5
Bezpeč. vložka a kľúče – Brakl & syn, Ing. Emil Brakl	625,66	02. 07. 2012	nová univerzálna vložka do dverí hlavného vchodu a kľúče
Oprava okna, dodanie a montáž kovania – Roman Bartek	155	04. 07. 2012	okno vo vestibule vchodu, odcudzené vlastníkom bytu (vrátené, ale poškodené bez kovania)
Montáž svietidiel v SP – Universum	270,40	30. 10. 2012	pôvodné neónové osvetlenie nevyhovujúce, vysoké náklady na prevádzku a údržbu
Montáž svietidiel vo vstupnej hale – Universum	427,94	30. 10. 2012	pôvodné neónové osvetlenie nevyhovujúce, vysoké náklady na prevádzku a údržbu
Oprava nefunkčného ÚK – Havarijná služba Ľuba Olivová	39,70	13. 11. 2012	

S. r. o.			
JUDr. Anna Ščepková, advokátka	263,56	28. 11. 2012	právne zastúpenie v processe vymáhania dlhov od neplatičov
Maliarske a natieračské práce – Tibor Vankó VAMAL	996,31	14. 12. 2012	v zmysle plán a opráv na rok 2012 odsúhlasené vlastníkmi bytov a nebytových priestorov
SPOLU VÝDAJE:	4384,43		

3. Pohľadávky vlastníkov bytov voči správe bytového domu

3.1 Každý, kto nemá vyrovnané záväzky voči bytovému domu môže do konca júna 2013 svoj záväzok vyrovnať. V opačnom prípade sa dlžoby budú vymáhať od vlastníkov bytov – neplatičov prostredníctvom právneho zastúpenia.

3.2 ZVB uviedol, že súdne poplatky za zastupovanie sú doložené faktúrami. Uhrádzajú sa zo spoločného účtu fondu opráv. Po ukončení vymáhania budú všetky poplatky vrátené späť na účet fondu a opráv (zaplatia ich tí, od ktorých sa vymáhal dlh). Celková suma právnych poplatkov predstavuje **534,72** Eur.

3.3 Preplatky na základe vyúčtovania budú poukazované jednotlivým majiteľom na ich osobné účty priebežne.

4. Plán opráv a revízií na rok 2013

4.1 Revízia bleskozvodov.

4.2 Požiarna revízia.

4.3 Revízia kanalizácie vzhľadom na výskyt hlodavcom v kanalizačnom systéme.

4.4 Revízia výťahov na základe zmluvy s novou servisnou službou. Doterajšia servisná služba zabezpečovaná firmou Schindler je nespoľahlivá a firma si neplnila svoje povinnosti voči bytovému domu (časté technické problémy so starým výťahom). Voči firme Schindler bola pozastavená úhrada faktúr za nekvalitne vykonané servisné služby a porušovanie zmluvných podmienok. Správca bytového domu na základe uvedeného vypovedal firme zmluvu.

4.5 Opakovaná deratizácia vzhľadom na častý výskyt hlodavcov v odpadovom potrubí (prehryzené kolená v bytoch číslo 10, 12, 49, 142, 143 – podľa hlásenia na schôdzi).

4.6 Opravy spoločných priestorov – len drobné opravy – výmeny žiaroviek a vynútené opravy – nefunkčné zámky a iné súvisiace opravy so zabezpečením chodu bytového domu.

4.7 Zimná údržba – odpratávanie snehu. Pán Nemček upozornil na spôsob vykonávania zimnej údržby (pracovníci spôsobujú buchot a budia nájomníkov v nočných resp. skorých ranných hodinách).

4.8 Ostatné opravy resp. technické zabezpečenie bytového domu väčšieho finančného rozsahu (neočakávané havarijné stavy) budú vykonané len po odsúhlasení vlastníkmi bytového domu.

5. Voľba nového zástupcu vlastníkov bytov

- 5.1 Ing. Ľubomír Šalaga, doterajší zástupca vlastníkov bytov, oznámil svoje rozhodnutie odstúpiť z výkonu zastupovania na základe súkromných dôvodov.
- 5.2 Prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov pristúpili k hlasovaniu nového zástupcu vlastníkov bytov. Ing. Šalaga podal návrh, aby túto funkciu prevzal Roman Želinka (byt č. 123). Iné návrhy na nového zástupcu vlastníkov bytov na schôdzi neboli podané.

HLASOVANIE

Za návrh: 80

Proti návrhu programu: 0

Zdržal sa: 0

Novým zástupcom vlastníkov bytov sa od 01. 07. 2013 na základe výsledkov hlasovania stal **Roman Želinka**.

6. Fond opráv a údržby

- 6.1 ZVB Roman Kvapil zdôraznil potrebu zvýšiť tvorbu fondu opráv z dôvodu vytvorenia nevyhnutne potrebnej finančnej hotovosti na krytie nepredvídaných havarijných udalostí na spoločných častiach bytového domu a rezervné krytie faktúr za dodávku tepla a TÚV v zimnom období, kedy dochádza k nárastu finančných pohľadávok na zálohové platby za dodávku tepla a TÚV. Súčasný stav 0,10 centov za m² na byt a nebytový priestor nepredstavuje flexibilnú a dostatočne pohotovostnú sumu na krytie vyššie uvedených udalostí. Správca po dohode so zástupcami vlastníkov navrhol sumu 0,30 centov na m² na byt a nebytový priestor. Iné návrhy na tvorbu FO neboli podané.

HLASOVANIE

Za návrh: 47

Proti návrhu: 3

Zdržal sa: 30

Na základe výsledku hlasovania sa tvorba FO upravuje na 0,30 centov na m² na byt a nebytový priestor s účinnosťou od 01. 07. 2013.

7. Rôzne

7.1 Platový predpis za užívanie nebytového priestoru vlastníkmi bytov

- 7.1.1 Ján Bezák navrhol znížiť platový predpis za užívanie nebytového priestoru (kobky na medziposchodiach) na základe zmluvy z doterajších 15 Eur na mesiac na 7,50 Eur na mesiac. Tento predpis má platiť aj pre užívateľov zastavaných spoločných priestorov koncových bytov v bytovke.
- 7.1.2 Henrieta Pénczová navrhla znížiť platový predpis za užívanie nebytového priestoru (kobky na medziposchodiach) na základe zmluvy z doterajších 15 Eur na mesiac na 5 Eur na mesiac. K plateniu užívateľov zastavaných spoločných priestorov koncových bytov v bytovke sa nevyjadřila.

- 7.1.3 Hedviga Talarovičová navrhla znížiť platový predpis za užívanie nebytového priestoru (kobky na medziposchodiach) na základe zmluvy podľa veľkosti užívanej plochy, nie paušálne. Tento predpis má platiť rovnako aj pre užívateľov zastavaných spoločných priestorov koncových bytov v bytovke.
- 7.1.4 Po vzájomnej diskusii sa prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov dohodli, že hlasovať budú za návrh: *znížiť platový predpis za užívanie nebytového priestoru (kobky na medziposchodiach) na základe zmluvy z doterajších 15 Eur na mesiac na 6 Eur na mesiac s účinnosťou od 01. 07. 2013.*

HLASOVANIE

Za návrh: 42

Proti návrhu: 0

Zdržal sa: 38

Na základe výsledku hlasovania sa znižuje platový predpis za užívanie nebytových priestorov (kobky na medziposchodiach) na základe zmluvy z doterajších 15 Eur na mesiac na 6 Eur na mesiac s účinnosťou od 01. 07. 2013.

7.2 Čipový systém bytového domu

- 7.2.1 Henrieta Pénzová navrhla vrátiť sa k prehodnoteniu návrhu na zabezpečenie vchodov bytového domu tzv. čipovým systémom.
- 7.2.2 Vzájomná diskusia poukázala na vôľu prítomných prehodnotiť stav spôsobu uzamykania vchodov vzhľadom na pomerne frekventovaný pohyb osôb po bytovom dome, ktorí v ňom nebývajú.
- 7.2.3 ZVB v spolupráci so správcom opäť vypracujú tri cenové ponuky na čipový systém a zvolá schôdzu vlastníkov bytov na odsúhlasenie realizácie systému.

7.3 Upratovanie bytového domu

- 7.3.1 Od 01. mája 2013 si upratovanie bytového domu zabezpečujú vlastníci bytových a nebytových priestorov prostredníctvom správcu objektu. ZVB odsúhlasili uzatvoriť dohodu o vykonaní pracovnej činnosti s p. Bíreš. Výpalata za upratovacie služby sa bude realizovať z fondu opráv a údržby pre objekt Račianska 143 (následne viď kópiu dohody o pracovnej činnosti s pani Bíreš). Nákup čistiacich prostriedkov a nevyhnutného pracovného náradia sa zabezpečujú z prostriedkov FO. Súpis potrebných prostriedkov na činnosť upratovačky budú predkladať správcovi ZVB raz za dva mesiace.
- 7.3.2 Upratovanie objektu Račianska 143 sa bude vykonávať pravidelne v pondelky a stredy daného týždňa.

8. Uznesenie

- 8.1 Zabezpečiť dohodu o vykonaní pracovnej činnosti pre zástupcu vlastníkov Romana Želinku od 01. 07. 2013.
Z: správca
T: 30. 07. 2013
- 8.2 Predložiť návrh na uzatvorenie zmluvy s novým poskytovateľom servisných služieb na výťah (starý výťah, blok A).

Z: správca, ZVB

T: júl 2013

8.3 Vypovedať dohodu o vykonaní pracovnej činnosti Ľubomírovi Šalagovi.

Z: správca

T: júl 2013

8.4 Preveriť možnosti podrobnejšej deratizácie a kontroly kanalizačného systému bytového domu voči hlodavcom.

Z: správca

T: priebežne 2013

8.5 Predložiť cenovú ponuku na zabezpečenie bytového domu čipovým systémom.

Z: správca

T: do konca roka 2013

8.6 Podpísať zmluvu s novým dodávateľom servisných služieb pre výtah v bloku A bytovky.

Z: správca

T: august 2013

V Bratislave 13. 06. 2013

Zapísal: Roman Kvapil

Overili: Ľubomír Šalaga

Ivan Peniaško

Správca
