

## Zápisnica

z členskej schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu  
Račianska 143, 831 54 Bratislava

Dátum: 13. 06. 2017

Čas: 18.00 hod.

Miestnosť: vestibul bytového domu

Prítomní: podľa prezenčnej listiny

Právo prítomných hlasovať: 57

Program:

1. Otvorenie
2. Správa o hospodárení bytového domu za rok 2016
3. Pohľadávky vlastníkov voči bytovému domu
4. Plán opráv a revízií v roku 2017 – 2018
5. Prerokovanie pomeru prerozdelenia nákladov na ÚK od roku 2017
6. Rôzne
7. Záver

### 1. Otvorenie schôdze

1.1 Schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov otvoril Mgr. Oliver Mikšík, konateľ BPD, s. r. o.

1.2 Zástupca Bytového podniku Dúbravka (ďalej len BPD) Viliam Bohunický navrhol program podľa vyššie uvedeného.

|                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Hlasovanie:</b> Za návrh programu: 57. Proti: 0. Zdržal sa: 0. |
|-------------------------------------------------------------------|

1.3 Za zapisovateľa schôdze bol navrhnutý PhDr. Roman Kvapil, PhD.

|                                                    |
|----------------------------------------------------|
| <b>Hlasovanie:</b> Za: 57. Proti: 0. Zdržal sa: 0. |
|----------------------------------------------------|

1.4 Za overovateľov zápisnice boli navrhnutí: Ing. Henrieta Péňzová a Michal Garaj.

|                                                    |
|----------------------------------------------------|
| <b>Hlasovanie:</b> Za: 57. Proti: 0. Zdržal sa: 0. |
|----------------------------------------------------|

### 2. Správa o hospodárení bytového domu za rok 2016

2.1 Zástupca BPD Viliam Bohunický prítomných informoval o finančnom hospodárení bytového domu na Račianskej 143 v Bratislave za rok 2016. Zdôraznil, že najvyššie položky boli na výmenu vodomeroch na SV (2740,08 eur) a zálohu na rakonštrukciu schodov Mgr. Ľubošovi Tužinskému (5027,50 eur).

2.2 Všetci majitelia bytu dostali v ročnom vyúčtovaní aj správu o finančnom hospodárení, kde si môžu podrobnejšie preštudovať ostatné náklady súvisiace s fondom opráv a údržby.

2.3 Zostatok na účte FO k 31. 12. 2016 predstavuje sumu 72 602,18 eur.

### 3. Pohľadávky vlastníkov voči bytovému domu

3.1 Zástupca BPD Viliam Bohunický informoval o pohľadávkach vlastníkov BD a upozornil, že ak sa existujúce pohľadávky jednotlivých vlastníkov neuhradia do konca mesiaca júna 2017, všetci dlžníci nad 500 eur budú uverejnení na verejnej oznamovacej tabuli.

## **Zápisnica**

z členskej schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu

Račianska 143, 831 54 Bratislava

- 3.2 Každý vlastník je automaticky vyzvaný k úhrade, ak jeho dlh presiahne 100€, a ak je dlh vyšší ako 500€, je možné zverejniť jeho meno. Správca pri vymáhaní dlhu od vlastníkov postupuje v zmysle platnej zmluvy o výkone správy (článok X bod 7).
- 3.3 Každý vlastník bytového domu je povinný nastaviť si odvody na svojom osobnom bankovom účte tak, aby na oba účty BD (bežný účet a účet FO) pravidelne v mesačných splátkach boli uhrádzané predpísané platby. Platby, ktoré nie sú v súlade s predpisom, negatívne ovplyvňujú celkovú finančnú bilanciu BD.

## **4. Plán opráv a revízií 2017 – 2018**

4.1 V období 2017 – 2018 sú plánované nasledovné revízie a opravy:

- výmena vodomeroch TÚV,
- výmena meračov tepla na radiátoroch z dôvodu ukončenia životnosti batérie,
- elektorevizia,
- revízia PO a hydrantov,
- jesenná deratizácia.
- Firma ENBRA zabezpečí výmenu všetkých rádiových PRVN v objektoch za nové PRVN S556.

4.2 Vzhľadom na to, že PRVN (merače tepla) namiesto deklarovaných 10 rokov v skutočnosti plnili svoje funkcie len 7 rokov, firma Enbra navrhuje výmenu PRVN za bezkonkurenčnú cenu 9,40 EUR/ks bez DPH + práca 1,40 EUR/ks bez DPH. Ponúkaná cena predstavuje 70% z najnižších trhových cien na dodávku a montáž obdobných rádiových PRVN. Úroveň ponúkanej ceny chce firma Enbra kompenzovať predčasné ukončenie prevádzky terajších PRVN. Aj u nových PRVN ponúka podmienku záruky 5 rokov.

4.3 ZVB Roman Želinka navrhol, aby sa výmena vodomeroch TÚV a meračov tepla uskutočnila synchrónne – naraz. O pláne výmeny budú vlastníci informovaní vopred. Viacerí vlastníci bytov navrhli, aby na celoplošné výmeny bolo určených viac termínov a v dlhšom časovom rozpätí.

4.4 Všetky revízie a opravy sa vykonávajú vždy za prítomnosti zástupcu BPD alebo jedného ZVB.

4.5 Faktúry za všetky vykonané opravy a revízie schvaľujú a podpisujú obaja ZVB. Bez ich súhlasu nemôže BPD vydať pokyn na úhradu faktúry.

4.6 Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní oboznamovať sa s informáciami ohľadom výmeny vodomeroch a meračov. Tieto informácie sa zverejňujú vo vývesnej tabuli BD, vo výťahu a na vchodových dverách. Podnájomníci v jednotlivých bytoch sú rovnako povinní čítať oznamy o daných výmenách, oznámiť termíny výmeny vlastníkom bytu, u ktorého bývajú, a byť súčinní v realizácii danej výmeny.

## **5. Prerokovanie pomeru prerozdelenia nákladov na ÚK od roku 2017**

5.1 Doterajší pomer prerozdelenia nákladov na ÚK kúrenia: 70:30 – 70 podľa merača, 30 podľa plochy bytu.

5.2 Vyhláška 240/2016 odporúča nasledovné prerozdelenie: 60:40 – 60 podľa plochy bytu, 40 podľa merača, pokiaľ si vlastníci bytov a nebytových priestorov neschvália ináč.

5.3 Vlastníci bytov a nebytových priestorov navrhli, aby prerozdelenie nákladov na ÚK od roku 2017 ostalo v pomere ako v roku 2016, t. z. 70:30.

|                                                    |
|----------------------------------------------------|
| <b>Hlasovanie:</b> Za: 54. Proti: 1. Zdržal sa: 2. |
|----------------------------------------------------|

## Zápisnica

z členskej schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu  
Račianska 143, 831 54 Bratislava

**Prerozdelenie nákladov na ÚK od roku 2017 ostáva v pomere ako v roku 2016, t. z. 70:30.**

### 6. Rôzne

#### 6.1 Rekonštrukcia vonkajších schodísk

- 6.1.1 Vzhľadom na neodstránenie závad na diele o rekonštrukcii schodísk BD Mgr. Tužinským, zhotoviteľ rekonštrukcie vonkajších schodísk BD, v zmysle preberacieho protokolu, ďalej i na základe neuspokojivej technickej realizácie začatého odstraňovania závad v zmysle preberacieho protokolu ZVB BD vydal príkaz zastaviť akékoľvek práce na schodištiach a požiadal správcu BD, aby konal v zmysle platných predpisov.
- 6.1.2 ZVB oznámili svoje rozhodnutie odstúpiť od zmluvy prostredníctvom advokátskej kancelárie Legart.
- 6.1.3 ZVB splnomocnili BP Dúbravka, s. r. o. zastupovať vlastníkov bytov v súdnom procese a rokovať s advokátskou kanceláriou Legart vo veci odstúpenia od zmluvy.
- 6.1.4 ZVB navrhli, aby bola schválená nová technická komisia na výber zhotoviteľa novej rekonštrukcie schodísk. Do komisie sa prihlásili: Štefan Michalík, Iveta Poláková, Erik Takáč, Zuzana Pálová, Ing. Herzog, Roman Kvapil, Roman Želinka.

**Hlasovanie:** Za: 57. Proti: 0. Zdržal sa: 0.

#### **Nová technická komisia bude pracovať v zložení:**

Štefan Michalík, Iveta Poláková, Erik Takáč, Zuzana Pálová, Ing. Herzog, Roman Kvapil, Roman Želinka.

Za BPD bude prítomný Viliam Bohunický, technik BPD.

- 6.1.5 Z druhou rekonštrukciou vonkajších schodísk BD sa začne až po vyjadrení zastupujúcej právničky JUDr. Bukvišovej, keďže pôvodný technický stav vonkajších schodísk je predmetom súdneho konania.
- 6.1.6 V zmysle návrhu právničky ZVB zvolajú schválenú technickú komisiu a začnú konať vo veci výberu nového zhotoviteľa.

#### 6.2 Vlastná výhrevňa

- 6.2.1 Problematiku výhrevne a informácie o okolnostiach s ňou spojených predniesol Ing. Mgr. Ľubomír Šalaga. Informoval prítomných o návrhu zmluvy o dodávke tepla a TÚV zo strany TMC Servis, s. r. o., o rokovaníach so zástupcom TMC Servis Ing. Martinom Babíkom a ZVB za prítomnosti technika BPD Dúbravka.
- 6.2.2 TMC Servis je dodávateľom tepla a TÚV pre BD Račianska 143. Ceny za dodávku sú v porovnaní s ostatnými dodávateľmi tepla a TÚV nepomerne vysoké i napriek tomu, že výhrevňa je súčasťou BD, ktorú developer Kobe Development predal Ing. Babíkovi bez toho, aby bola možnosť kúpy ponúknutá aj vlastníkom bytov v BD Račianska 143.
- 6.2.3 Ing. Mgr. Šalaga uviedol, že existujú tri možnosti, ako riešiť problematiku vysokých cien za dodávku tepla a TÚV doterajším dodávateľom, TMC Servisom, s. r. o.: 1. rokovanie o obchodných podmienkach zmluvy o dodávke tepla a TÚV s TMC Servis, s. r. o., 2. odkúpenie výhrevne vlastními bytov od TMC Servis, s. r. o., 3. vybudovanie vlastnej výhrevne. Z troch uvedených možností začnú ZVB

## Zápisnica

z členskej schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu

Račianska 143, 831 54 Bratislava

v spolupráci s technickou komisiou (Šalaga, Špaček, Želinka, Kvapil, za BPD Bohunický) realizovať možnosť č. 1: rokovanie o výhodných podmienkach o dodávke tepla a TUV spoločnosťou TMC Servis, s. r. o. V prípade, že nedôjde k uzatvoreniu zmluvy medzi oboma stranami, pristúpi sa k rokovaniu podľa možnosti 2. Ak nedôjde k realizácii podľa možnosti 2, pristúpi sa k riešeniu problematiky podľa možnosti 3.

- 6.2.4 Teplo a TUV dodáva TMC Servis od r. 2011 bez uzatvorenej zmluvy o dodávke. V roku 2012 – 2013 bola snaha zo strany TMC Servis túto zmluvu s vlastními bytov uzatvoriť, ale ZVB vo vtedajšom zložení nesúhlasili so zmluvou na dobu neurčitú. Podmienky takejto zmluvy boli jednoznačne nevýhodné pre vlastníkov bytov. TMC Servis nepredložil v zmluve také obchodné podmienky, ktoré by boli prijateľné pre vlastníkov bytov a následne do roku 2016 ani iné varianty zmluvy predložené zo strany TMC Servis neboli.
- 6.2.5 Ing. Babík priznal, že cenové okolnosti ohľadom dodávky tepla a TUV nie sú pre vlastníkov bytov priaznivé a ani vyhovujúce. Navrhuje dlhodobé zníženie cien na priemernú úroveň fixných nákladov cca 155 až 185 eur/kW (presnejšie bude uvedené v návrhu zmluvy), čo predstavuje cca 18 000 eur za rok za predpokladu, že s ním uzatvoria vlastníci bytov dlhodobú zmluvu o dodávke tepla a TUV na dobu 15 rokov.
- 6.2.6 ZVB upozornil vlastníkov bytov, že zmluvy na dlhodobú dodávku od TMC Servis budú veľmi prísne zvažovať za pomoci technickej komisie a nepodpíšu zmluvu jednomyselné bez vyčerpania všetkých takých možností, ktoré by viedli k spokojnosti vlastníkov bytov. ZVB uviedli, že základným rámcom problematiky okolo výhrevne je filozofia založená na presvedčení, že teplo a TUV dodávané z výhrevne, ktorá je stavebnou súčasťou BD, nemôže byť niekoľkonásobne vyššie ako teplo a TUV dodávané pre bytové domy, ktoré nemajú vybudovanú výhrevňu vo svojich domoch.

### 6.3 Strážna služba

- 6.3.1 Informácie o možnostiach zavedenia strážnej služby do BD informoval Roman Želinka. Uviedol, že vybudovanie inštitútu strážnej služby by bolo finančne veľmi náročné a znamenalo by to zvýšenie mesačného predpisu radovo až o 30 eur na mesiac. Navyše, pre zavedenie strážnej služby je potrebné vybudovať sociálne podmienky pre strážnikov (miestnosť s vodou a sociálnym zariadením). BD nemá také možnosti a vlastníci bytov nevlastnia taký nebytový priestor.
- 6.3.2 Roman Želinka ďalej informuje o možnosti zavedenia pultu centrálnej ochrany.
- 6.3.3 Na posúdenie a výber dodávateľa pultu centrálnej ochrany vlastníci bytov navrhli vytvoriť technickú komisiu v zložení: Ing. Herzog, Ing. Špaček, Ing. Mgr. Šalaga, Blažena Bujalková, Iveta Poláková, Ing. Lucia Kračíková, Martin Ďuriač, Roman Želinka a PhDr. Roman Kvapil, PhD.

|                                                    |
|----------------------------------------------------|
| <b>Hlasovanie:</b> Za: 55. Proti: 0. Zdržal sa: 2. |
|----------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nová technická komisia na realizáciu pultu centrálnej ochrany bude pracovať v zložení:</b><br>Ing. Herzog, Ing. Špaček, Ing. Mgr. Šalaga, Blažena Bujalková, Iveta Poláková, Ing. Lucia Kračíková, Martin Ďuriač, Roman Želinka a PhDr. Roman Kvapil, PhD.<br>Za BPD bude prítomný Viliam Bohunický, technik BPD. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- 6.3.4 Zvolená technická komisia zrealizuje výber dodávateľa pultu centrálnej ochrany za podmienok, že náklady na prevádzku nepresiahnu mesačné náklady vo výške 5 eur na 1 byt.

## Zápisnica

z členskej schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu  
Račianska 143, 831 54 Bratislava

### 6.4 Podnety a návrhy vlastníkov bytov a nebytových priestorov

- 6.4.1 Blažena Bujalková ocenila prácu ZVB – Romana Želinku a Romana Kvapila. Uviedla, že za dobu svojej pôsobnosti vo funkcii ZVB riešia z roka na rok viac problémov súvisiacich s bytovým domom a vo svojom voľnom čase, pretože sú zamestnaní. Odmena za ktorú svoju činnosť vykonávajú, je symbolická a v skutočnosti nepokrýva náklady na činnosť (ide hlavne o telefonáty, papier do tlačiarne a hlavne čas).
- 6.4.2 Blažena Bujalková navrhuje, aby bola zvýšená odmena ZVB z terajších 50 eur na mesiac na 1000 eur za rok, čo predstavuje cca 83 eur na mesiac pre jedného ZVB.
- 6.4.3 ZVB Kvapil vystúpil s protinávrhom. Uviedol, že nesúhlasí so zvýšením odmeny pre seba. Zvýšenie odmeny by sa malo týkať iba Romana Želinku, ktorého činnosť ZVB je neporovnateľne intenzívnejšia: vedie účtovníctvo BD, kontroluje účet BD a porovnáva jeho zostatok s faktúrami, telefonicky rokuje s firmami a určuje s nimi termín realizácie opráv, podľa možnosti je prítomný pri preberaní hotového diela. ZVB Roman Kvapil, vzhľadom na pracovné možnosti hlavného zamestnávateľa sa sústreďuje predovšetkým na systém DEK (elektronické čipy) a písomnú korešpondenciu BD. Podľa možnosti pomáha ZVB Želinkovi, komunikuje s technikom BPD a konateľom spoločnosti a je prítomný pri preberaní diela.
- 6.4.4 Ing. Mgr. Šalaga navrhuje diferencované zvýšenie odmeny obom vlastníkom bytov nasledovne: Roman Kvapil: z 50 eur v čistom na mesiac na 800 eur ročne v čistom (cca 66 eur v čistom na mesiac), Roman Želinka: z 50 eur v čistom na mesiac na 1200 eur v čistom na rok (100 eur v čistom na mesiac).

**Hlasovanie:** Za: 56. Proti: 0. Zdržal sa: 1.

#### **Zvýšenie mesačnej odmeny zástupcom vlastníkov bytov za výkon činnosti Romanovi Kvapilovi a Romanovi Želinkovi nasledovne:**

Roman Želinka: 1200 eur v čistom na rok = 100 eur v čistom na mesiac.

Roman Kvapil: 800 eur v čistom na rok = cca 66 eur v čistom na mesiac.

- 6.4.5 Blažena Bujalková navrhla, aby ZVB pomáhali vo výkone ďalší vlastníci bytov. Hovorila o tzv. technickej rade, ktorá by pomáhala navrhovať riešenie problémov spojených s BD a podľa možnosti sledovala, čo sa deje na poschodiach BD. Rada by mala pozostávať z vlastníkov z každého poschodia. Vyzvala prítomných, aby sa z každého poschodia prihlásil jeden zástupca do rady.
- 6.4.6 Do technickej rady sa prihlásila iba Blažena Bujalková za 5. poschodie bloku A a Ing. Ľudovít Herzog z 3. poschodia.

**Hlasovanie:** Za: 56. Proti: 0. Zdržal sa: 1.

#### **Rozšírenie výboru vlastníkov bytov o technickú radu bez rozhodovacieho a podpisovacieho práva:**

Blažena Bujalková, 5. poschodie bloku A

Ing. Ľudovít Herzog, 3. poschodie

- 6.4.7 Blažena Bujalková navrhla, aby bola schválená technická komisia v zložení Ing. Herzog a Blažena Bujalková odmenená na konci roku 2017 sumou 50 eur v čistom.

## **Zápisnica**

z členskej schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu  
Račianska 143, 831 54 Bratislava

**Hlasovanie:** Za: 56. Proti: 0. Zdržal sa: 1.

### **Odmena pre technickú komisiu v zložení:**

Blažena Bujalková, 50 eur v čistom za rok 2017,  
Ing. Ľudovít Herzog, 50 eur v čistom za rok 2017.

- 6.4.8 Žiadame BPD, s. r. o., aby poskytli písomný prehľad o prenajatých kobkách a spoločných priestorov aj s prehľadom povinnej platby za prenajaté spoločné priestory (vrátane priestorov koncových bytov, ktoré si nedovolené vlastníci zastavali). Uvedených vlastníkov treba vyzvať, aby si prenajaté priestory skontrolovali a pokiaľ kobku nevyužívajú, aby ju vyčistili a oznámili na BPD výpoveď z prenájmu.
- 6.4.9 ZVB vyzvú všetkých vlastníkov bytov, aby odstránili vyložený nábytok na chodby jednotlivých poschodí. Ak sa tak neurobí do stanoveného termínu, neporiadok sa odstráni dodávateľskou službou a vzniknuté náklady budú znášať obyvatelia daného poschodia.

## **7. Záver**

Konateľ spoločnosti BPD podľačoval prítomným za účasť na schôdzi a schôdzu ukončil.

Súčasťou tejto zápisnice sú:

- prezenčná listina,
- prehľad nákladov domu po vyúčtovaní za rok 2015 a 2016,
- správa o finančnom hospodárení domu,
- pozvánka,

V Bratislave

Zapísal:

PhDr. Roman Kvapil, PhD.

Overili:

Ing. Henrieta Pénzová

Michal Garaj

Za správcu:

Mgr. Oliver Mikšík, konateľ