

**Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov
Račianska 145
uskutočnenej dňa 2.10.2019 18 00 – 20 45hod
vo vstupnom vestibule bytového domu**

Prítomní vlastníci: 20 vlastníkov zo 149 všetkých vlastníkov bytov a NP- vid' príloha zápisnice prezenčná listina , ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zápisnice.
Prítomní za správcu : BPD spol. s r.o. : p. Viliam Bohunický- technik .

PROGRAM:

1. Otvorenie, voľba zapisovateľa a overovateľov zápisnice
2. Správa o hospodárení bytového domu za rok 2018.
3. Pohľadávky vlastníkov bytového domu k účtom domu
4. Plán opráv a revízií v roku 2019-2020
5. Prerokovanie pomeru prerozdelenia nákladov na dodavku ÚK od roku 2019 v zmysle novej legislatívy vyhl. 240/2016Z.z.
6. Rôzne
7. Záver

1. Otvorenie :

Schôdzu vlastníkov o 18 30 hod, otvoril technik správcu BPD s.r.o. p. Bohunický , privítal prítomných vlastníkov a oboznámil prítomných s navrhnutým programom rokovania. Následne bol program vlastníkami schválený. Na základe prezenčnej listiny konštatoval, že schôdza vlastníkov nie je uznášania schopná z dôvodu neúčasti nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov. Hlasovania o jednotlivých bodoch, budú platné v bodoch rokovania pri ktorých to umožňuje legislatíva. Overovateľmi zápisnice boli navrhnutí a odsúhlasení : Ing. Štefan Bombara. Zápisnicu vypracuje technik správcu p.Bohunický z dôvodu neprihlásenia sa za zapisovateľa , nikoho z prítomných vlastníkov.

Za : 19 proti : 0 zdržal sa : 0

2. Správa o hospodárení bytového domu za rok 2018

Technik správcu BPD s.r.o. p. Bohunický , predniesol správu o hospodárení za rok 2018, ktorú obdržal každý vlastník spolu s vyúčtovaním v zmysle platnej legislatívy. Ďalej informoval prítomných vlastníkov o výške nákladov za prevádzku a vlastníctvo bytového domu za jednotlivé dodávky médií a služieb. Stav F.O. k 1.1.2018 bol 21 707,47€ k 31.12.2018 bol stav F.O.27 218,47€

Aktuálna tvorba F.O. je 0,20€ / m² vlastníckeho podielu , čo predstavuje mesačne ak všetci vlastníci si plnia svoje povinnosti 1 006,9€ mesačne.

Následne informoval prítomných vlastníkov o čerpaní prostriedkov F.O. v roku 2019 kedy sa vyčerpalo 16 069,02€ (dodávka a montáž vodomerov – 1 884,54-€, odstránenie poruchy na vodovodnej prípojke SV 4 980-€, výmena svietidiel na pohybové senzory 3 074€, rekonštrukcia schodov a podesty 4 283,80€)

Aktuálny stav F.O. k 30.9.2019 je 23 692,78€.

3. Pohľadávky vlastníkov bytového domu .

V roku 2019, vznikli niektorým vlastníkom z dôvodu nepravidielných platieb a neuhradenia nedoplatku za roku 2018, nedoplatky za služby spojené s užívaním a vlastníctvom bytu. Súdne je riešený bývalý vlastník bytu p. Machač , kde je istina dlhu z vyúčtovania vo výške 200, ďalším dlžníkom s výškou dlhu , ktorý je možné v zmysle legislatívy zverejniť je p. Masaryková ktorá dlží 1 038,46€ , vlastníčka sľúbila svoj dlh uhradiť do 7.10. 2019. Špecifikovať ostatných 8 dlžníkov / 5 dlžníkov do 100€ a 3 do 250€) nie je v zmysle legislatívy možné lebo ich dlh je pod 500€. Každý vlastník- dlžník je priebežne informovaný o výške nedoplatku a vyzývaný k jeho vysporiadaniu.

Za : 19 proti : 0 zdržal sa : 0

4. Plán opráv a revízií v roku 2020

Vlastníci bytov, boli oboznámení technikom správcu p. Bohunickým so zákonnými lehotami odborných prehliadok a revízií.

V roku 2020 je potrebné zabezpečiť:

- požiaru obhliadku kontrolu požiarnych vodovodov a odstrániť prípadné nedostatky ,
- OS elektroinštalácie a bleskorevizie a odstránenie prípadných nedostatkov z OS.
- vyspravenie a vymaľovanie spoločných priestorov – chodieb pri bytoch a pri výt'ahoch
- vykonať vizuálnu a odbornú kontrolu strešného plášťa – bitúmenový povrch
- vypracovať realizačný projekt na rekonštrukciu zadného prístupového chodníka a po schválení komisiou vyhlásiť výberové konanie na dodávateľa.

Kontajnerové stojisko bola podaná žiadosť na M. č. Rača na ohlásenie drobnej stavby v zmysle projektu .No bohužiaľ dočasný správca príhľáheho pozemku Okresný úrad , nesúhlasil s prenájmom pozemku v rozsahu 30m2 na parcele 17 491/17- prezentované písomne stanovisko z dôvodu znenia zákona 278/1993 § 13 odsek 3. Na základe právnych zdôvodnení a návrhov na odkúpenie pozemku a špecifikáciu nového majiteľa , vlastníci požadujú vypracovať právnu analýzu daného stanoviska a návrh ďalšieho postupu v zmysle platnej legislatívy. Následne schválili ako nové možné umiestnenie kontajnerového stojiska na parcelách : 17491/7 , 17491/14,a-17491/15 , ktoré odporučil Okresný úrad.

V súčinnosti s doriešením umiestnenia kontajnerového stojiska osloviť architekta na vypracovanie realizačného projektu kontajnerového stojiska v zmysle schválenej metodiky budovania kontajnerových stojísk schválených Magistrátom Hlavného mesta SR Bratislavy .

5. Prerokovanie pomeru nákladov na ÚK od roku 2019

Vlastníci boli oboznámení s platnou legislatívou o spôsobe rozúčtovania tepla na ÚK a dodávku TÚV, vyhláškou 240/2016 Z.z..

V diskusii sa prítomní vlastníci, informovali podrobnejšie o možnostiach prerozdelenia , ktoré umožňuje nová legislatíva najmä o spôsobe rozúčtovania TÚV (fixný pomer 80na pomerové merače a 20% na každý byt rovným dielom).

Z dôvodu nedostatočného počtu vlastníkov v zmysle platnej legislatívy zákona o vlastníctve bytov 182 1993 Z.z. v znení následných noviel zostáva v platnosti aktuálny pomer 60% nákladov na ÚK podľa nameraných hodnôt na meračoch na vykurovacích telesách v bytoch a 40% nákladov na vykurované plochy bytov .

6. Rôzne

V rôznom , vlastníci vyjadrili požiadavky :

- Ing Bombara z dôvodu zmeny legislatívy novela 182/1993 Z.z. (zástupca vlastníkov môže byť iba vlastník bytu) p. Hercog nemôže byť oficiálne zástupca vlastníkov, no napriek tomu pomáha zástupcovi vlastníkov Ing. Bombarovi navrhol ako kompenzáciu zvýšiť odmenu p. Hercogovi v dohode o vykonávaní práce (drobné údržbárske práce) na 150 € ntto mesačne

zo súčasných 100€ ntto. Predmetné zvýšenie iba zreálnuje v minulosti schválenú odmenu ako zástupcu vlastníkov. Z dôvodu účasti menej ako polovice všetkých vlastníkov bude zvýšenie odmeny prerokované písomnou formou návratky.

- Vlastníčka vyjadrila pripomienky s prenájom priestoru p. Hercogovi , najmä vymurovaním priestoru a jeho možného využitia na uloženie možného nebezpečného materiálu. Pán Hercog sa verejne sa zaviazal, že priestor bude využívaný výlučne ako sklad na domáce využitie a budú v ňom uložené veci slúžiace k výkonu drobných údržbárskych prac , ktoré zabezpečuje v zmysle schválenej Dohody o vykonaní prace.
- Objednať u f. Maropol spol. s r.o. inštaláciu tlačítka z vnútortornej strany hlavného vchodu z dôvodu bezpečnosti
- Vyzvať vlastníka na 6 poschodí , aby neodkladal kočík na chodbe – požiarne úniková cesta .
- P. Kubala mal výhrady k výške nákladov za rekonštrukciu vonkajšieho schodiska .
- Písomnou formou bude vlastníkami schválená výška prenájmu spoločných priestorov schválených vlastníkami , podmienky navrhne zástupca vlastníkov.
- Rozpočet ktorý je poukázaný na správu a údržbu bytovky je 300eur/netto/mesiac a ten bude poukazovaný proporcionálne rovným dielom na počet účastníkov nachádzajúcich sa v zastúpení vlastníkov bytov a nebytových priestorov na Račianskej 145

Uznesenie :

Schôdza vlastníkov schvaľuje:

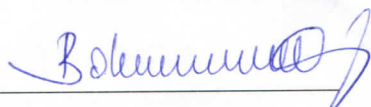
- Program schôdze , zapisovateľa : p. Bohunického a overovateľa zapisnice: Ing. Bombaru .
za : 19 proti : 0 zdržal sa : 0
- Správu o hospodárení bytového domu za rok 2018 a časť roku 2019
za : 19 proti : 0 zdržal sa : 0
- Navrhnutý plán opráv a revízií pre bytový dom Račianska 145 na obdobie 2020
za : 19 proti : 0 zdržal sa : 0
- Určenie podmienok výšky prenájmu spoločného priestoru schváleného vlastníkami, bude písomnou formou návratiek od vlastníkov podmienky prenájmu navrhne zástupca vlastníkov Ing. Bombara .
za : 19 proti : 0 zdržal sa : 0
- Schválenie zvýšenia odmeny p. Hercogovi , písomnou formou návratiek od vlastníkov
za : 19 proti : 0 zdržal sa : 0
- Berú na vedomie pomer prerozdelenia nákladov na ÚK od roku 2018 v pomere 60% nákladov spotrebná zložka (merače) a 40% nákladov základná zložka (plocha bytu) .

7. Zaver

Po prerokovaní všetkých bodov programu a ukončení diskusie predsedajúci p. Bohunický, poďakoval prítomným vlastníkom za účasť na schôdzi a diskusiu a následne schôdzu o 21 15 hod ukončil.

V Bratislave:

Zapísal : p. Viliam Bohunický



OVERILI:

za vlastníkov bytov a nebytových priestorov :

Ing. Štefan Bombara :



Za správcu : Viliam Bohunický :

