

**Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov
Račianska 145
uskutočnenej dňa 27.6. 2013 18 30 – 21 25hod
vo vstupnom vestibule bytového domu**

Prítomní vlastníci: 42 vlastníkov zo 150 všetkých vlastníkov bytov a NP- vid' príloha zápisnice
prezenčná listina , ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zápisnice.
Prítomní za správcu :BPD spol. s r.o. Mgr. Oliver Mikšík – konateľ , p. Viliam Bohunický- technik .

PROGRAM:

1. Otvorenie, voľba zapisovateľa a overovateľov zápisnice
2. Správa o hospodárení bytového domu za rok 2012.
3. Pohľadávky vlastníkov bytového domu k účtom domu
4. Plán opráv a revízií v roku 2013-2014
5. Návrh na zvýšenie príspevku do fondu údržby a opráv
6. Prerokovanie pomeru nákladov na ÚK za rok 2013
7. Rôzne
8. Záver

1. Otvorenie :

Schôdzu vlastníkov o 18 35 hod, otvoril Mgr. Oliver Mikšík – konateľ správcu BPD s.r.o., privítal prítomných vlastníkov a oboznámil prítomných s navrhnutým programom rokovania. Následne bol program vlastníckmi schválený. Na základe prezenčnej listiny konštatoval, že schôdza vlastníkov nie je uznášania schopná z dôvodu účasti menej ako polovice všetkých vlastníkov. Hlasovanie o jednotlivých bodoch , budú platné v zmysle platnej legislatívy po hodine trvania schôdze v tých bodoch rokovania pri ktorých to umožňuje legislatíva. Overovateľmi zápisnice boli navrhnutí a odsúhlasení : Ing. Štefan Bombara a p.Adam Galo. Zápisnicu vypracuje technik správcu p.Bohunický z dôvodu neprihlásenia sa za zapisovateľa , nikoho z prítomných vlastníkov.

Za : 42 proti : 0 zdržal sa : 0

2. Správa o hospodárení bytového domu za rok 2012

Technik správcu BPD s.r.o. p. Bohunický , predniesol správu o hospodárení , 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 celkový náklad na prevádzku domu bol v roku 2012 vo výške 65 512,46-, €.

Vlastníci boli informovaní o zmene dodávateľa tepla na ÚK a TÚV .Zmenou vlastníka zdroja tepla z developera na spoločnosť TMC s.r.o. od októbra 2012. Zmenou vlastníctva a spôsobu prevádzkovania zdroja tepla vyplynulo a zvýšenie nákladov na dodávku týchto médií z dôvodu inej štruktúry ceny , ktorú schvaľuje regulátor trhu -ÚRSO . Na schôdzi bol prítomný a predstavený ako jeden zo spoluvlastníkov aj konateľ dodávateľa tepla na ÚK a TÚV spoločnosti TMC s.r.o. Ing. Babík. V čase konania schôdze, boli už uhradené všetky náklady za dodávku tepla na ÚK a TÚV a to najmä prostredníctvom návratnej dotácie z Fondu údržby a oprav vo výške 2 186,00-, €.

Na základe zverejnených informácií konateľ spoločnosti TMC s. r.o. verejným prisľubom anuloval penále za oneskorené úhrady z dôvodu chýbajúcich finančných prostriedkov na účte domu.

Napriek tomu, že správca BPD s.r.o. od januára tohto roku upravil – zvýšil predpis za dodávku tepla na ÚK a TUV, podľa výšky objednaného množstva tepla vynásobeným schválenou cenou tepla regulátorom. Problém spôsobila zákonná metodika stanovenia výšky zálohových platieb, vlastníci hradia mesačne zálohovo 1/12 predpokladaných ročných nákladov, no reálne náklady za január – apríl bežného roku tvoria 59% nákladov a tie sa hradia v reálnej výške, no zálohovo sa naakumuluje iba 1/3 t.j. 33% predpokladaných ročných nákladov. Platná legislatíva zákon 182/1993 Z.z. v znení neskorších noviel, umožňuje dočasne použiť finančné prostriedky z Fondu údržby a opráv na úhradu nákladov za teplo na ÚK a TUV, no pri mesačnej tvorbe Fondu opráv vo výške 0,05€ za m² /vlastníckeho podielu (cca max 3,50€ na byt) a ročnej tvorbe Fondu údržby a opráv, nie je možné zabezpečiť v reálnom čase dostatok financií.

Z dôvodu ukončenia pracovného pomeru s upratovačkou developera Byty Vinohrady 1 s.r.o. – je predaná väčšina bytov, bolo potrebné zabezpečiť pokračovanie upratovania ďalej. Z dôvodu spokojnosti s kvalitou upratovania a eliminovania nárastu nákladov na upratovanie, bola po prerokovaní a schválení výborom vlastníkov podpísaná dohoda o vykonaní práce na upratovanie s p. Bírešovou – bývalou zamestnankyňou developera s výškou nákladov na upratovanie 3€ na bytovú jednotku. Ponuky upratovacích firiem boli od 6 € a vyššie s nižším rozsahom služieb. Na výkon upratovania, boli zo spoločných prostriedkov, zabezpečené pracovné pomôcky a čistiace prostriedky a prístup do miestnosti pre upratovanie s prístupom k studenej a teplej vode a výlevke. Z dôvodu zmeny nákladov ich zvýšenia, budú vypracované nové zálohové predpisy pre každého vlastníka bytu z dôvodu finančného zabezpečenia predpokladaných nákladov na prevádzku domu s účinnosťou od 1.8.2013.

3. Pohľadávky vlastníkov bytového domu .

Za rok 2012, vznikli niektorým vlastníkom z dôvodu priebežného vlastníctva bytov počas roku a metodiky tvorby zálohových predpisov (1/12 predpokladaných nákladov mesačne), dosť vysoké nedoplatky za služby spojené s užívaním a vlastníctvom bytu, ktoré budú mať dosah na iných vlastníkov, týkať sa to bude najmä termínu 30 dní, na vyplatenie preplatiek. Preplatky je možné uhrádzať pokiaľ to umožňujú finančné prostriedky na účte domu (v zmysle plat. legislatívy zák. 182/1993 Z.z. v znení neskorších noviel §8b ods.4.)

Každý vlastník, obdržal vyúčtovanie a je informovaný o výške preplatky, prípadne nedoplatky .

Vlastníci bytov s nedoplatkami, boli vyzvaní k úhrade svojich nedoplatkov, aby mohli byť vyplatené preplatky v zákonnej lehote.

Za : 42

proti : 0

zdržal sa : 0

4. Plán opráv a revízií v roku 2013-2014

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

Vzhľadom na rozsah obnovy domu, sú niektoré druhy odborných skúšok zabezpečené záručnou dobou v zmysle realizačných zmlúv o dielo (napr. elektroinštalácia, núdzové osvetlenie, výťahy). V roku 2013 je potrebné zabezpečiť požiarnu obhliadku a požiarny štatút, osvetlenie zadného vchodu a bočného vchodu. V roku 2014 už bude potrebné zabezpečiť 3 ročnú odbornú skúšku výťahov, táto nie je súčasťou záručných opráv.

5. Návrh na zvýšenie príspevku do Fondu údržby a opráv

Z dôvodu zabezpečenia finančných prostriedkov na prevádzku domu ako aj z dôvodu blížiaceho sa ukončenia záručných opráv a odstránenia bežných prevádzkových opráv a revízií, ktoré nie sú obsiahnuté v záručných opravách v návaznosti na skvalitnenie bývania v zmysle požiadaviek vlastníkov a v neposlednom dôvode aj vytvorenie finančnej rezervy na účte Fondu prevádzky a opráv

je potrebné zvýšiť príspevok do Fondu údržby a opráv . V následnej diskusii, odznali rôzne návrhy od žiadneho zvýšenia po 0,30 € za m2 stanovisko správcu na dotaz zástupcu vlastníkov aké by malo byť minimálne navýšenie . Po búrlivej diskusii v ktorej vlastníci akceptovali potrebu navýšenia príspevku do Fondu opráv sa prítomní vlastníci zhodli na kompromisnom návrhu 0,10€ na m2 vlast. podielu mesačne s účinnosťou od 1.8.2013.

Za : 40 proti : 0 zdržal sa : 2

6. Prerokovanie pomeru nákladov na ÚK za rok 2012

Vlastníci boli oboznámení s platnou legislatívou o spôsobe rozúčtovania tepla na ÚK a dodávku TÚV, vyhlášku 630/2005 Z.z. a jej novelou vyhl. 358/2009 Z.z. , následne im bol objasnený aj postup rozúčtovania nákladov, podľa nameraných hodnôt na pomerových meračoch tepla umiestnených na vykurovacích telesách a podľa vykurovanej plochy bytu.

V diskusii sa prítomní vlastníci, nevedeli zjednotiť na návrhu pomeru prerozdelenia medzi pomerom 60 %spotrebná zl.(merače) ku 40% základná zl. vykुर. plocha bytu) a 50 % ku 50% .

Po následnej diskusii a objasnení kladov a záporov jednotlivých návrhov sa uskutočnilo hlasovanie v ktorom získal väčšinu, navrhnutý pomer 60% nákladov na ÚK podľa meračov a 40% nákladov na vykurované plochy bytov .

Za : 39 proti : 1 zdržal sa : 2

7. Rôzne

V rôznom , vlastníci vyjadrili požiadavky týkajúce sa kvality bývania a reklamovali nedostatky a kolaudačné závady, ktoré sa vyskytli od kúpy bytov a znižujú kvalitu bývania. Nedostatky v byte si musí uplatniť každý vlastník bytu sám, voči developerovi .

Odznali tieto požiadavky :

- Vyzvať zástupcu f. Orange Slovensko a.s., na stanovenie termínu stretnutia a v spolupráci s právnikom správcu BPD s.r.o doriešiť prenájom z dôvodu finančnej úhrady za užívanie spol. strechy do Fondu údržby a opráv. Vyžiadať možné termíny stretnutia od zast. F. Orange Slovakia a.s. – Správca BPD s.r.o. - 7 dní

Vlastníci bytov a nebyt. priestorov bytového domu Račianska 145 , splnomocňujú správcu BPD spol. s r.o. zastúpeného konateľom Mgr. Oliverom Mikšíkom k rokovaniu o podmienkach užívania spoločnej strechy a k zmene bezodplatného užívania strechy v Zmluve o výkone správy a následne k dojednaniu podmienok nájmu a prenájmu spoločnej strechy f. Orange Slovakia a.s. v zmysle požiadaviek vlastníkov.

Za : 42 proti : 0 zdržal sa : 0

- Praskajúce omietky v bytoch - **požiadavka na developera**
- poškodený sadrokartón na prízemí ako sú pivničné kobky a podhl'ad vo vstupnej hale realizačnou firmou - **požiadavka na developera**
- netesnia dvere zadného vchodu ani bočného a pri daždi zateká dnu - **požiadavka na developera**
- oprava nesprávne ukončenej kanalizačnej vpuste na prístupovom chodníku pri zadnom vchode bytového domu - hlboko zapustená ochranná mreža - možnosť úrazu - **požiadavka na developera**
- tečie ventil v suteréne hlavná vetva TÚV v strede chodby- **požiadavka na developera**
- Reklamácia vymaľovania vstupná hala – **požiadavka na developera**

- kúpeľne rožných bytov – 2 izbové 122,110 a dole , 91 podchladzované zo šachty fúka-
požiadavka na developera
- nesprávne osadené požiarne dvere na únikové schodište nedovierajú - **požiadavka na developera**
- nedokončená a poškodená dlažba pri hlavnom vstupe vonku aj dnu v hale – dnu chýba prechodová lišta za hlavným vstupom vo vstupnej hale - **požiadavka na developera**
- preveriť stav strechy výškovej budovy a skontrolovať odvetranie bytov - **požiadavka správcu a developera**
- odstrániť hlučný chod chladiacich zariadení f. Orange Slovakia nízka budova od električiek - **požiadavka na Orange Slovakia a.s.**

Ak developer Byty Vinohrady 1 s.r.o. neodstráni všetky reklamované závady v termíne najneskôr do 3 mesiacov od nahlásenia , bude v mene vlastníkov správcom BPD s.r.o. podaný podnet na developera na Obchodnú inšpekciu , ktorá prešetrí postup riešenia v zmysle platnej legislatívy.

Za : 42 proti : 0 zdržal sa : 0

• **Zabezpečenie drobných oprav v dome :**

Z dôvodu zníženia prevádzkových nákladov na drobné opravy a výmenu žiaroviek, predniesol správca BPD s.r.o , návrh p.Gala ponuku :zabezpečovať drobné opravy v dome , formou Dohody s požadovanou odmenou 1,00 € netto za každú bytovú jednotku mesačne . V následnej diskusii vlastníci akceptovali zabezpečenie týchto prác, prostredníctvom Dohody , no s výškou výšky odmeny nesúhlasili. V ďalšom priebehu, dosť búrlivej diskusie p.Galo, dal kompromisný návrh 100,00€ netto mesačne .Tento návrh bol schválený

Za : 35 proti : 2 zdržal sa : 5

• **Odmena zástupcom vlastníkov :**

P. Morvay, navrhol odmenu zástupcom vlastníkov , ktorá by aspoň čiastočne pokryla čas a náklady (telefon, papier a pod), spojené s výkonom tejto funkcie . Vzhľadom na predchádzajúce schválenie odmeny za drobné údržbárske práce , navrhol odmenu zástupcom vlastníkov : Ing. Štefanovi Bombarovi odmenu 50€ netto mesačne a JUDr. Marekovi Gálikovi odmenu 50€ netto mesačne s účinnosťou od 1.8.2013
Tento návrh bol schválený

Za : 40 proti : 0 zdržal sa : 2

Uznesenie :

Schôdza vlastníkov schvaľuje:

- Odmenu zástupcom vlastníkov :
JUDr.. Markovi Gálikovi vo výške 50,00€ ntto mesačne
Ing. Štefanovi Bombarovi vo výške 50,00€ ntto mesačne
S účinnosťou od 1.8.2013
- Uzatvorenie Dohody na drobné údržbárske práce a výmenu žiaroviek pre p. Adama Gala s odmenou 100,00 € ntto mesačne
S účinnosťou od 1.8.2013

- Schvaľuje pomer prerozdelenia nákladov na ÚK za rok 2013 v pomere 60% nákladov spotrebná zložka (merače) a 40% nákladov základná zložka (plocha bytu) .
- Vlastníci bytov a nebyt. priestorov bytového domu Račianska 145 , splnomocňujú správcu BPD spol. s r.o. zastúpeného konateľom Mgr. Oliverom Mikšíkom k rokovaniu o podmienkach užívania spoločnej strechy a k zmene bezodplatného užívania strechy v Zmluve o výkone správy a následne k dojednaniu podmienok nájmu a prenájmu spoločnej strechy f. Orange Slovakia a.s. v zmysle požiadaviek vlastníkov.
- Žiada správcu BPD s.r.o o zabezpečenie vyreklamovania nedostatkov a zlej funkčnosti spoločných častí bytového domu u developera Byty Vinohrady 1 s.r.o. s dobou odstránenia nedostatkov najneskôr do 3 mesiacov od ich nahlásenia a po tomto termíne, podať podnet na Obchodnú inšpekciu, ktorá prešetří postup v zmysle platnej legislatívy .
- zvýšenie príspevku do Fondu údržby a opráv z pôvodných 0,05€ /m2 vlastníckeho podielu na 0,10€ /m2 vlastníckeho podielu s účinnosťou od 1.8.2013
- berie na vedomie verejný prísľub konateľa f. TMC s.r.o. Ing. Babíka o odpustení penálov za oneskorenú úhradu nákladov za dodávku tepla a TUV.

Hlasovanie :

Za : 38 proti : 2 zdržal sa : 2

Hlasovanie o uznesení sa uskutočnilo po viac ako hodine trvania schôdze a v zmysle platnej legislatívy zákon 182/1993 Z.z. v znení neskorších noviel a je uznesenie platné a záväzné pre všetkých vlastníkov.

8. Zaver

Po prerokovaní všetkých bodov programu a ukončení diskusie predsedajúci Mgr. Oliver Mikšík, poďakoval prítomným vlastníkom za účasť na schôdzi a diskusiu a následne schôdzu o 21 25 hod ukončil.

V Bratislave:

Zapísal : p. Viliam Bohunický _____

OVERILI:

za vlastníkov bytov a nebytových priestorov :

Ing. Štefan Bombara : _____

p. Adam Galo : _____

Za správcu :

Mgr. Oliver Mikšík : _____