

Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov
Račianska 145
uskutočnenej dňa 20.6. 2017 18 00 – 20 45hod
vo vstupnom vestibule bytového domu

Prítomní vlastníci: 25 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. Mgr. Oliver Mikšík – konateľ , p. Viliam Bohunický- technik .

PROGRAM:

1. Otvorenie, voľba zapisovateľa a overovateľov zápisnice
2. Správa o hospodárení bytového domu za rok 2016.
3. Pohľadávky vlastníkov bytového domu k účtom domu
4. Prerokovanie pomeru prerozdelenia nákladov na dodavku ÚK od roku 2017 v zmysle novej legislatívy vyhl. 240/2016Z.z.
5. Plán opráv a revízií v roku 2017-2018 (senzorové osvetlenie spol. priestorov...)
6. Vybudovanie uzatvoreného kontajnerového stojiska - vyber dodávateľa z 3 ponúk
7. Informácia o žiadosti f. Orange a.s.
8. Rôzne
9. Záver

1. Otvorenie :

Schôdzu vlastníkov o 18 05 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 uznášaniaschopná z dôvodu účasti menej ako 2/3 všetkých vlastníkov. Hlasovania 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, JUDr. Marek Gálik a p. Miloš Herzog. Zápisnicu vypracuje technik správcu p.Bohunický z dôvodu neprihlásenia sa za zapisovateľa , nikoho z prítomných vlastníkov.

Za : 25 proti : 0 zdržal sa : 0

2. Správa o hospodárení bytového domu za rok 2016

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 2016 vo výške 110 713,46-, €. Bol vyšší o cca 5000€ z dôvodu zvýšenia príspevku do Fondu údržby a oprav v minulom roku z dôvodu naakumulovania dostatku finančných prostriedkov na zabezpečenie prevádzky domu v oblasti odborných skúšok a kontrol a nevyhnutnej údržby ako aj skvalitnenia bývania.

Aktuálna tvorba F.O. je 0,20€/ m² vlastníckeho podielu , čo predstavuje mesačne ak všetci vlastníci si plnia svoje povinnosti 1 006,9€ čo nie je na taký veľký dom veľa ročne je to 12 000€.aktuálny stav F.O. k 19.6.2017 je 16 699,94€.

V diskusii k čerpaniu prostriedkov z F.O., bola rozporovaná položku kosiace a upratovacie prace s tým , že aj v mesiaci jún boli prace vykonávané firmou a pán si sťažoval na nízke finančné ohodnotenie , položku vysvetlil a zdôvodnil zástupca vlastníkov Ing. Bombara (prace boli objednané vlastníkami z dôvodu nemožnosti zabezpečenia pokosenia od M.č. Rača napriek niekoľko násobným výzvam k pokoseniu. Cena prac za pokosenie dočistenie a postrek voči burine v tomto roku bola dohodnutá po vzájomnej dohode na 200€ . V následnej diskusii vlastníci odmietli údržbu verejnej zelene z prostriedkov F. o. ale požadujú údržbu od vlastníka pozemku .

3. Pohľadávky vlastníkov bytového domu .

Za rok 2016, vznikli niektorým vlastníkom z dôvodu priebežného vlastníctva bytov počas roku a metodiky tvorby zálohových predpisov (1/12 predpokladaných nákladov mesačne), nedoplatky za služby spojené s užívaním a vlastníctvom bytu. Preplatky boli uhradené vlastníkom.

Každý vlastník, obdržal vyúčtovanie a je informovaný o výške preplatku, pripadne nedoplatku .

Vlastníci bytov s nedoplatkami , boli vyzvaní k úhrade svojich nedoplatkov. V prípade nedoplatku na aktuálnom konte vlastníka bol o danú čiastku ponížený a vyplatený preplatok z vyúčtovania v zmysle sprievodného listu

Za : 25 proti : 0 zdržal sa : 0

4. Prerokovanie pomeru nákladov na ÚK za rok 2017

Vlastníci boli oboznámení s platnou legislatívou o spôsobe rozúčtovania tepla na ÚK a dodávku TÚV, vyhláškou 240/2016 Z.z. , ktorá nahrádza predošlú legislatívu vyhlášku 630/2005Z.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, 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).

Po následnej diskusii a objasnení kladov a záporov jednotlivých návrhov sa uskutočnilo hlasovanie v ktorom získal väčšinu, aktuálny pomer 60% nákladov na ÚK podľa nameraných hodnôt na meračoch na vykurovacích telesách v bytoch a 40% nákladov na vykurované plochy bytov .

Za : 23 proti : 0 zdržal sa : 2

5. Plán opráv a revízií v roku 2017-2018

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

Vzhľadom na dobu obnovy domu do užívania už nie sú odborné skúšky zabezpečené záručnou dobou v zmysle realizačných zmlúv o dielo (napr. elektroinštalácia, núdzové osvetlenie, výťahy) a je potrebné ich financovať z prostriedkov F.O. . V roku 2017 je potrebné zabezpečiť požiarnu obhliadku kontrolu požiarnych vodovodov, dodávku a montáž tzv. GSM brán na výťahy - v prípade poruchy výťahu po stlačení tlačítka je privolaný servisný pracovník f. Kone s.r.o., zákonnú výmenu pomerových meračov SV koncom roku 2017 cca ½ decembra – interval výmeny 1x za 6 rokov, OS elektroinštalácie, montáž senzorového osvetlenia chodieb pred bytmi z dôvodu bezpečnosti bývajúcich vlastníkov, vymalovanie priestoru na prízemí pri výťahoch a oprava prístupového chodníka zadného vchodu –pravdepodobne v roku 2018 podľa výšky finančných prostriedkov na účte domu ohľadom zabezpečenia odstránenia prípadných nedostatkov z OS a prehliadok (elektro, výťahy , PO) .

6. Vybudovanie uzatvoreného kontajnerového stojiska - vyber dodávateľa z 3 ponúk

Na schôdzi vlastníkov v minulom roku bol schválený zámer vybudovania prestrešeného uzatvárateľného stojiska, no nebolo schválené jeho umiestnenie ani rozsah. Následne boli posúdené požiadavky na rozsah kontajnerového státia jeho plochy z dôvodu zabezpečenia v ňom cca 6 ks zberných nádob (3 ks komunálny odpad a 3 ks separovaný zber: sklo, papier a plasty). V zmysle požiadaviek magistrátu na zabezpečenie nádob aj na separovaný zber je plocha 24 m² dostatočná na zabezpečenie tohto zámeru.

Ako vhodné miesto vychádza z dôvodu inžinierskych sietí a ďalších rozvodov priestor spevnenej plochy na ľavej zadnej časti bytového domu o rozmere 4m x 6m tak aby nezužoval príjazdovú komunikáciu. Pozemok je vo vlastníctve Slovenského pozemkového Fondu a bude potrebné požiadať o súhlas s vybudovaním ľahkej oceľovej konštrukcie pre účely kontajnerového státia. Následne po súhlase vlastníka pozemku správca zabezpečí ohlásenie drobnej stavby kontajnerového stojiska. Doteraz boli obdržané 3 cenové ponuky a cena sa pohybuje v rozsahu 6-7000€ v závislosti na spôsobe zabezpečenia stojiska.

V nasledujúcej diskusii vlastníci schválili umiestnenie a vybudovanie kontajnerového stojiska v priestore spevnenej plochy o rozsahu 24 m². K výberu zhotoviteľa po zabezpečení všetkých potrebných povolení splnomocňujú komisiu vlastníkov v zložení: Ing. Bombara, JUDr. Gálik, p. Herzog, p. Galo.

7. Informácia o žiadosti f. Orange a.s.

Zástupca vlastníkov JUDr. Gálik informoval prítomných vlastníkov o žiadosti f. Orange a.s. na osadenie nových vysielacích zariadení na spoločnú strechu bytového domu za úhradu. Oboznámil vlastníkov s návrhom f. Orange a.s., ktorý nezodpovedá aktuálnym trhovým cenám informoval ich o návrhu komisie vlastníkov a správcu BPD spol. s r.o. vo výške minimálne 5 000 € ročne. Ďalej ich informoval o tom, že priestor f. Orange a.s. je vypratávaný od ich technológie a f. Orange ho prostredníctvom realitnej spoločnosti ponúka na predaj. Vlastníci podporili návrh komisie vlastníkov a schválili minimálnu výšku prenájmu strechy pre f. Orange a.s. vo výške min. 5 000€ ročne k rokovaniu splnomocnili zástupcov vlastníkov JUDr. Gálíka a Ing. Bombaru.

8. Rôzne

V rôznom, vlastníci vyjadrili požiadavky:

- Doriešiť kosenie trávy pri dome v diskusii spísali petíciu s podpismi prítomných kde žiadajú Magistrát Hl. mesta SR ako majiteľa pozemkov, aby zabezpečil pravidelnú údržbu a kosenie pozemkov, v jeho vlastníctve.
- Schválili Jednorázové zvýšenie príspevku do F.O. vo výške 20,00 € na každý byt, tak ako minulý rok na zabezpečenie financovania zákonnej výmeny pomerových meračov SV

Uznesenie:

Schôdza vlastníkov schvaľuje:

- Program schôdze, zapisovateľa: p. Bohunického a overovateľov zápisnice: Ing. Bombaru, JUDr. Gálíka a p. Herzoga.
 - **Za: 25 proti: 0 zdržal sa: 0**
- Správu o hospodárení bytového domu za rok 2016
 - **Za: 25 proti: 0 zdržal sa: 0**

- Schvaľuje pomer prerozdelenia nákladov na ÚK od roku 2017 v pomere 60% nákladov spotrebná zložka (merače) a 40% nákladov základná zložka (plocha bytu) .

Za : 23 proti : 0 zdržal sa : 2

- Navrhnutý plán opráv a revízií pre bytový dom Račianska 145 na obdobie 2017-2018

Za : 22 proti : 1 zdržal sa : 2

- Umiestnenie a vybudovanie kontajnerového stojiska s plochou 24m²

Za : 14 proti : 0 zdržal sa : 11

- Splnomocňujú výberovú komisiu v zložení ? Ing. Bombara, JUDr. Gálik, p. Herzog a p. Gallo k posúdeniu cenových ponúk a následne výberu dodávateľa a posúdeniu ZOD pred podpisom správcom BPD spol. s r.o.

Za : 14 proti : 0 zdržal sa : 11

- Prenájom časti strechy spoločnosti Orange a.s. k inštalácii vysielacieho zariadenia za podmienky minimálneho poplatku za prenájom vo výške 5000€ ročne . K rokovaniu o podmienkach splnomocňujú : JUDr. Gálik a Ing. Bombaru.

Za : 22 proti : 1 zdržal sa : 2

- Jednorázové zvýšenie príspevku do F.O. vo výške 20,00 € na každý byt , tak ako minulý rok na zabezpečenie financovania zákonnej výmeny pomerových meračov SV v decembri roku 2017

• Za : 25 proti : 0 zdržal sa : 0

- Petíciu vlastníkov na Magistrát hl. mesta SR Bratislava k zabezpečeniu pravidelnej údržby a kosenia porastu na pozemkoch v ich vlastníctve .

Za : 25 proti : 0 zdržal sa : 0

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.

9. 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 20 45 hod ukončil.

V Bratislave:

Zapísal : p. Viliam Bohunický _____

OVERILI:

za vlastníkov bytov a nebytových priestorov :

Ing. Štefan Bombara : _____

JUDr. Marek Gálik : _____

p. Miloš Herzog : _____

Za správcu : Mgr. Oliver Mikšík : _____