

Z á p i s n i c a

zo zhromaždenia Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov MYDOM v dome na
Magurskej 1 a 3 v Bratislave, ktorá sa konala
dňa 7. decembra 2016 o 18.00 hod. v spoločnom priestore na 1.poschodí na Magurskej 3 podľa
článku VII Zmluvy o Spoločenstve uzavretej 5.decembra 2005

Počet bytov: 22

Počet garáží: 16

Prítomní: pri otvorení zhromaždenia 14 vlastníkov a 3 hlasy na základe splnomocnenia – v zmysle zákona 182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov, §14 ods. 6; v priebehu zhromaždenia prišiel ešte 1 vlastník (počty boli ešte raz skontrolované pri skončení schôdze, v priebehu schôdze sme omylom počítali s počtom o 2 hlasy menej, v zápisnici je uvedený správny počet hlasov)
Za správcu : Štefan Vaško, predseda BDBA III
Ingrid Groschová, správa budov

Program :

1. Správa o činnosti spoločenstva v roku 2016
2. Návrh na výšku mesačných úhrad za plnenia
3. Návrh na použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv
4. Návrh rozpočtu spoločenstva na rok 2017
5. Parkovanie áut na pozemku
6. Rôzne

Zhromaždenie otvoril pán Šimko a privítal prítomných. Následne odovzdal slovo pánovi Vaškovi, ktorý rokovanie Zhromaždenia viedol. Pán Vaško skonštatoval, že zhromaždenie nie je uznášaniaschopné v zmysle Zákona č. 182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov, § 14 ods.3, pretože neboli pri prezentácii prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov (NP), ktorí majú 2/3 všetkých hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V zmysle uvedeného zákona je potrebné čakať jednu hodinu a potom je možné prijímať a schvaľovať uznesenia nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných vlastníkov okrem zákonom taxatívne stanovených prípadov. Následne prebiehala rozprava k jednotlivým bodom programu.

Od 19,00 hod. sa pokračovalo v plnení programu zhromaždenia podľa pozvánky aj s hlasovaním k jednotlivým bodom programu.

Za zapisovateľa zápisnice zo zhromaždenia bola navrhnutá pani Groschová.

Za overovateľov zápisnice zo zhromaždenia boli navrhnutí pani Černayová a pán Rymarenko.

Pán Vaško navrhol vyhotoviť zvukový záznam zo zhromaždenia pre potreby zapisovateľa a overovateľa zápisnice.

Návrh uznesenia : Zhromaždenie vlastníkov bytov a NP schválilo pani Groschovú za zapisovateľku; pani Černayovú a pána Rymarenka za overovateľov zápisnice ako aj odsúhlasili vyhotovenie zvukového záznamu zo zhromaždenia Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov MYDOM (ďalej Spoločenstvo MYDOM) konaného dňa 7.12.2016 pre potreby zapisovateľa a overovateľov.

Hlasovanie : za: 17

proti: 0

zdržal sa : 0

Uznesenie č. 1 / 12 / 2016 bolo prijaté.

Pán Vaško oslovil prítomných, či súhlasia s navrhnutým program zhromaždenia.

Návrh uznesenia : Zhromaždenie vlastníkov bytov a NP schválilo predložený program Zhromaždenia Spoločenstva MYDOM konaného dňa 7.12.2016.

Hlasovanie : za: 17

proti: 0

zdržal sa : 0

Uznesenie č. 2 / 12 / 2016 bolo prijaté.

1. Správa o činnosti spoločenstva v roku 2016

Pán Šimko predniesol správu o činnosti spoločenstva za obdobie od posledného Zhromaždenia z 10.12.2015, kedy vlastníci rozhodli o využití prostriedkov Fondu prevádzky, údržby a opráv (FPÚaO) na dokončenie opráv fasády objektu a na opravu schodiska, vonkajších plôch a izoláciu objektu pred vchodom do Magurskej 1 a dvoch prístupových ciest z Rozvodnej k obidvom vchodom. Schválené na to boli prostriedky vo výške 23.011,-€ na základe vybranej ponuky od spoločnosti JF Real. Práce prebiehali v období od apríla do augusta 2016, celkovo bolo vyfakturovaných 22.865,-€. Rada rozhodla o použití obkladačiek na fasádu namiesto pôvodne uvažovaného náteru. Okrem toho sa Rada spoločenstva rozhodla na základe svojho mandátu rozšíriť práce o výmenu roštov pred vchodmi (343,20€) a nakúpiť obkladačky pre ostávajúce plochy objektu, ktoré sa budú opravovať v druhej etape v nasledujúcom období (897,56€). Správa bude vyvesená na web-stránke spoločenstva.

Rada Spoločenstva MYDOM sa od posledného Zhromaždenia schádzala pravidelne každý mesiac. Pán Šimko podrobne informoval o každom stretnutí Rady a o otázkach, ktoré boli prerokované. Zápisnice zo všetkých zasadnutí Rady sú umiestnené na web-stránke spoločenstva.

Na prvej schôdzi Rady (20.1.2016) boli prerokované otázky ohľadom revízie kotolne (133,68€), protipožiarneho zariadenia (45,12€); bola podpísaná žiadosť na zavedenie optickej siete do objektu; bola podpísaná zmluva o poskytovaní zimnej údržby so spoločnosťou Verve, ktorá vykonáva aj upratovacie práce. Zimná údržba bola v rozsahu mesiacov január, február, marec 2016, následne bola predĺžená na obdobie december 2016 a január, február 2017 (paušál za pohotovosť je 50,22€ a 22,32€ je za každý výjazd).

Druhá schôdza Rady (10.2.2016) riešila otázky nahlásenia porúch vlastníckmi, ktoré vyžadujú drobnú údržbu na objekte. Odstránenie porúch vykonal pán Studnický (133,70€). Rada rozhodla, že v nasledujúcom období bude drobnú údržbu zabezpečovať pán Rymarenko, materiál bude vyúčtovaný na základe predložených bločkov, prácu vykonáva bezodplatne.

Tretia schôdza Rady (9.3.2016) riešila problematiku kosenia, pretože nastali problémy so zabezpečením výkonu týchto prác.

Štvrtá schôdza (6.4.2016) prerokovala účtovnú závierku za rok 2015 – celkové náklady boli 57.802,88€, prijaté preddavkové platby boli 56.851,-€, výsledok bol nedoplatok vo výške 951.61€. Stav FOU k 31.12.2015 bol 25.574,79€. Podklady k vyúčtovaniu nákladov za rok 2015 boli vlastníkom zaslané elektronicky.

Piata schôdza Rady (18.5.2016) sa zaoberala zabezpečením prebiehajúcich investičných prác na dome. Boli vykonané práce v spojitosti s kontrolou elektrických obvodov v dome spoločnosťou Jumpcat za 120,€. Firma JF Real vykonala obhliadku strechy a zabezpečila fotodokumentáciu z obhliadky. Firma Atak - p. Kolár - vykonal pravidelnú deratizáciu spoločných priestorov (24,70€).

Šiesta schôdza Rady (15.6.2016) opäť riešila problém s kosením. Zabezpečiť kosenie prostredníctvom firmy je drahé, preto sa Rada rozhodla zakúpiť elektrickú kosačku (339,-€), výkon kosenia zabezpečil počas celého leta pán Šimko bezodplatne. Ďalej Rada riešila otázku osvetlenia chodieb, problému sa venoval pán Rymarenko. Vykonaná bola odborná protipožiarna prehliadka objektu (8,14€).

Siedma schôdza Rady (13.7.2016) sa zaoberala otázkou inštalovania pomerových meračov tepla. Ďalej Rada rozhodla o odstránení náletových drevín na pozemku, kompletnom preriedení zelene a úprave živého plotu. Práce vykonal Ekopodnik VPS (369,18€). V júli bola vykonaná revízia bleskozvodov (140,-€).

Ôsma schôdza Rady (10.8.2016) riešila výstupy z uskutočnenej obhliadky strechy. Konateľ JF Real informoval, že bitumenové šindle sú už čiastočne narušené – hlavne južná a západná strana. Odhadol, že v priebehu cca 4-och rokov bude potrebná rekonštrukcia. Oplechovanie je v zchovalom stave. Výraznou položkou pri opravu strechy bude lešenie.

Deviata schôdza Rady (21.9.2016) sa zaoberala problémom kontajnerov na komunálny odpad, zhromažďovaním nadrozmerného odpadu vedľa smetných nádob ako aj ukladaním odpadu osobami nebývajúcimi v dome. Rada požiadala pána Novitzkého o odborný odhad nákladov na zakrytie kontajnera. Rada požiadala predsedu spoločenstva, aby vyzval vlastníkov na zhromaždení na dobrovoľný príspevok z titulu kosenia spoločných trávnatých pozemkov.

Desiata schôdza Rady (12.10.2016) riešila poruchu kotolne (technik p. Šušla, náklad 60,-€). Rada rozhodla po dohode s pánom Šušlom, že bude vykonávať aj pravidelné revízie kotolne. Revízie budú vykonávané po ukončení vykurovacej sezóny - v máji.

V novembri sa Rada zišla dvakrát (9.11. a 23.11.2016). Riešila otázky spojené s prípravou Zhromaždenia Spoločenstva Mydom. Vzhľadom na finančné možnosti Spoločenstva MYDOM problém s uzatvorením kontajnerového stojiska a riešenie ďalších parkovacích miest na pozemku teraz nie je možné riešiť. Inštalované bolo odstrašujúce zariadenie. V priebehu mesiacov november a december pán Rymarenko vymieňal svietidlá na schodiskách.

Pán Šimko upozornil na problémy so správnym separovaním odpadu ako aj na problémy s niektorými nájomníkmi. Skonštatoval, že by bolo dobré, keby vlastníci informovali nájomníkov o činnostiach v dome a zároveň, aby vlastníci komunikovali s predsedom spoločenstva alebo s členmi Rady. Taktiež pán Šimko upozornil na dodržiavanie schváleného „Domového poriadku“, hlavne pokiaľ ide o neprimeranú hlučnosť v noci a v nedeľu.

Na záver sa pán Šimko poďakoval členom Rady za ich starostlivosť a prácu v prospech celého spoločenstva, osobitne pánovi Rymarekovi za práce spojené s drobnou údržbou objektu. Tiež vyjadril poďakovanie predsedovi BDBA III pánovi Vaškovi za spoluprácu na základe mandátnej zmluvy ako aj pracovníkom BDBA III a vyjadril spokojnosť s prácou techničky p. Groschovej. Ďalej sa pán Šimko poďakoval všetkým vlastníkom, ktorí prejavujú záujem podieľať sa na spoločnom záujme o dobré bývanie. Pán Šimko pripomenul, že o rok budú voľby funkcionárov spoločenstva. Uviedol, že tak ako sľúbil po svojom zvolení, otvorí pred voľbami diskusiu, ktorá sa bude týkať existencie spoločenstva a mandátneho vzťahu s BDBA III. Nakoniec zaprial všetkým prítomným pokojné vianočné sviatky.

Vlastníci zobrali na vedomie prednesenú správu na vedomie.

Hlasovanie : za: 17

proti: 0

zdržal sa : 0

2. Návrh na výšku mesačných úhrad za plnenia

Pán Šimko predniesol návrh :

- a) Výšku mesačných úhrad za plnenia a správu na rok 2017 ponechať v nezmenenej výške.
- b) Individuálnu výšku mesačných úhrad za plnenie a správu na rok 2017 si vlastníci môžu upraviť po dohode s BDBA III podľa vzťahu zálohových platieb voči reálnej spotrebe do 31.12.2016.

K uvedenému prebehla diskusia. Pán Šimko upozornil na vysoké zálohové platby SPP. Pán Vaško uviedol, že hneď po doručení vyúčtovacej faktúry od SPP za rok 2016 BDBA III vyhodnotí situáciu. V prípade, že bude preplatok, obratom požiadame SPP o zníženie zálohových platieb na nasledujúce obdobie. Pani Groschová uviedla, že následne bude možné pristúpiť aj k individuálnemu prehodnoteniu zálohových predpisov vlastníkov.

Návrh uznesenia : Zhromaždenie vlastníkov bytov a NP schválilo návrhy:

- a) „Výšku mesačných úhrad za plnenia a správu na rok 2017 ponechať v nezmenenej výške.“

Hlasovanie : za: 17 proti: 0 zdržal sa : 0

Uznesenie č. 3 / 12 / 2016 bolo prijaté.

- b) „Individuálnu výšku mesačných úhrad za plnenie a správu na rok 2017 si vlastníci môžu upraviť po dohode s BDBA III po vyúčtovaní SPP za rok 2016 a na základe vyúčtovania nákladov za rok 2016.“

Hlasovanie : za: 17 proti: 0 zdržal sa : 0

Uznesenie č. 4 / 12 / 2016 bolo prijaté.

3. Návrh na použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv

Pán Šimko predniesol návrh, čo je vlastne druhá etapa prác odsúhlasených na predchádzajúcom Zhromaždení spoločenstva MYDOM v roku 2015.

Dokončenie opravy vonkajších plôch a izolácie objektu

- Prístupová cesta z Rozvodnej (P13)	5.994,40€
- Obklad a izolácia steny Magurskej 1 (pri kotolni)	3.593,98€
- Obklad a izolácia pri schodisku Magurská 3	3.919,73€
Spolu :	13. 499,11€

Návrh uznesenia : Zhromaždenie vlastníkov bytov a NP schválilo „Návrh na použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv“

Hlasovanie : za: 15 proti: 0 zdržal sa : 2

Uznesenie č. 5 / 12 / 2016 bolo prijaté.

4. Návrh rozpočtu spoločenstva na rok 2017

Pán Šimko predniesol návrh na :

- a) Rozpočet Fondu prevádzky, údržby a opráv (FOU) na rok 2017
- b) Odhad celkového hospodárenia na rok 2017

Súčasťou schválenia bodu b) je rozhodnutie o ponechaní výšky odmeny mandátára a výšky odmeny zástupcu vlastníkov a limitov pre zmluvy o upratovaní, zimnej údržby a kosenia v nezmenenej výške.

Podrobný „Návrh rozpočtu FPU na rok 2017“ ako aj „Odhad celkového hospodárenia na rok 2017“ sú v prílohe zápisnice.

Predpokladaný zostatok vo FOU k 31.12.2016 : 14.055,29€

Predpokladaná výška tvorby prostriedkov vo FOU za rok 2017 spolu s pripočítaním zostatku z roku 2016 je 27.505,61€.

Stále (pravidelné) výdaje z FOU sú vo výške : 2.064,84€

Použitie (nepravidelné) FOU podľa rozhodnutia vlastníkov : 13 500,-€

Predpokladané výdaje spolu : 15.564,84€

Zostatok : +11.940,77€

Návrh uznesenia : a) Zhromaždenie vlastníkov bytov a NP schválilo „Návrh rozpočtu FOU na rok 2017“

Hlasovanie : za: 17

proti: 0

zdržal sa : 0

Uznesenie č. 6 / 12 / 2016 bolo prijaté.

Pred hlasovaním o nasledujúcom bode prišiel ešte jeden vlastník.

Odhad celkového hospodárenia v roku 2017:

Celkové náklady : 59.691,76€

Príjmy na základe zálohového predpisu za byty a garáže spolu : 64.128,36€

Odhadovaný výsledok hospodárenia : + 4.4436,6€

Návrh uznesenia : b) Zhromaždenie vlastníkov bytov a NP schválilo „Odhad celkového hospodárenia na rok 2017“

Hlasovanie : za: 18

proti: 0

zdržal sa : 0

Uznesenie č. 7 / 12 / 2016 bolo prijaté.

Pani Paulinská sa zaujímala o výberové konanie vo veci dodávateľa investícií. Odpovedali páni Šimko, Novitzký a Vaško. Výberové konanie sa uskutočnilo na základe užšej súťaže, ktorú vyhlásil mandátár BDBA III.

Pani Paulinská upozornila na nefungujúci zvonček z „0“ zo strany Rozvodnej vo vchode na Magurskej 1. Odpovedal pán Šimko – v rámci údržby sa nepodarilo tento problém odstrániť. Pán Chytil uviedol, že tiež mu nefunguje z tejto strany zvonček, komunikoval s výrobcou zvončekového systému; pokúšal sa ho opraviť, fungovalo to jeden deň a potom sa to znova pokazilo, pravdepodobne je skrat vo vedení alebo chybný istič. Správca osloví v tejto veci elektro-odborníka na slaboproud.

Pani Paulinská sa opýtala ohľadom nahlasovania počtu bývajúcich osôb. Pán Šimko odpovedal, že v tejto veci komunikuje s vlastníkami bytov. Pán Vaško uviedol, že súpis osobomesiacov sa uskutočňuje na konci roku, za uvedené údaje zodpovedá vlastník bytu. Pán Vaško uviedol, že na základe týchto údajov BDBA III spracuje vyúčtovanie nákladov za príslušný rok. Zálohové predpisy sa menia len na požiadanie vlastníka bytu a po prehodnotí správcou.

Pani Paulinská sa ponúkla, že pomôže pri výkone kosenia trávnatých pozemkov okolo domu.

5. Parkovanie áut na pozemku

Pán Šimko informoval o probléme s parkovaním áut na pozemku, pretože je t.č. viac áut ako možných parkovacích miest. Odhad na vybudovanie novej plochy na severovýchodnom cípe pozemku je podľa predbežnej kalkulácie JF Real cca 23.900,-€. Pán Čellár sa informoval na hranicu so susedným pozemkom s ohľadom na aktivity v tejto lokalite v minulosti. Páni Rymarenko, Novitzký a Šimko odpovedali, že 80% z uvedenej plochy patrí spoločenstvu Mydom, bolo by možné vybudovať v tomto priestore cca 10 nových odstavných plôch pre autá. Pán Šimko uviedol, že v prípade záujmu vlastníkov bude k tejto investičnej akcii vyhlásené výberové konanie, s čím súvisí následne prerokovať s vlastníkmi financovanie a právno-vlastnícke vzťahy.

Pán Šimko navrhol, aby o tomto zámere vlastníci porozmýšľali a podali Rade návrhy, s ktorými by Rada v nasledujúcom období pracovala.

Pani Paulinská predniesla pripomienku pána Cibulu, ktorý kritizuje zaberanie prístupových plôch autami podnájomníkov. Pani Paulinská uviedla, že vlastník bytu môže prenajímať iba byt a nie spoločný priestor.

Pán Vaško požiadal, či by pani Paulinská zistila o ktorý zákon sa opiera tvrdenie pána Cibulu.

Pani Groschová uviedla, že prenájom spoločných častí alebo spoločných zariadení je možné jedine so súhlasom vlastníkov; príjem z prenájmu spoločných častí alebo zariadení je príjmom do FOU.

Pán Šimko uviedol, že má odpozorované, že v priebehu dňa vidí parkovať na pozemku cudzie autá remeselníkov, ktorí chodia vykonávať údržbu do domu.

Pán Novitzký uviedol, že v dolnej časti pozemku pri kontajneroch na odpad nie je technicky možné vybudovať parkovacie státie pre autá.

Ideálny stav by bol, keby bolo vybudovaných toľko parkovacích miest, koľko je vlastníkov bytov.

Ak by existovala možnosť individuálneho prefinancovania investičnej akcie vybudovania ďalších parkovacích miest pre autá s následným prenájomom parkovacieho priestoru za symbolickú úhradu na určitý počet rokov (je k tomu potreba odsúhlasenia zhromaždením vlastníkov), treba v tejto veci dať podnet Rade.

6. Rôzne

Pán Šimko predniesol informáciu ohľadom rozpočítavania nákladov na teplo podľa pomerových meračov, čo je v zmysle v súčasnosti platnej legislatívy s termínom realizácie do konca roku 2016. Podklady predložila spoločenstvu energetička BDBA III. Pán Šimko si preštudoval predpísanú legislatívu - Zákon č. 657/2004 O tepelnej energetike v znení neskorších predpisov a navrhol, aby Spoločenstvo MYDOM postupovalo podľa §18 ods. 4 písm. a) bod 3, s použitím §18 ods.11 zákona č. 100/2014 Z.z. v znení neskorších predpisov a §5 ods.1 vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR č. 240/2016 Z.z., nakoľko spoločenstvu sa javí ako neefektívne vynakladať náklady na osadenie PRVN a teda aby sa pomerové merače nenainštalovali.

Návrh uznesenia : Zhromaždenie vlastníkov bytov a NP schválilo aby Spoločenstvo MYDOM postupovalo podľa §18 ods. 4 písm. a) bod 3, s použitím §18 ods.11 zákona č. 100/2014 Z.z. v znení neskorších predpisov a §5 ods.1 vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR č. 240/2016 Z.z.

Hlasovanie : za: 18

proti: 0

zdržal sa : 0

Uznesenie č. 8 / 12 / 2016 bolo prijaté.

Odčítanie stavu vodomero a osobomesiacov sa uskutoční takým istým spôsobom ako minulý rok. Pán Šimko zašle potrebné tlačivá vlastníkom elektronicky. Návratky sa budú zasiat' elektronicky alebo do schránky spoločenstva v termíne do 31.12.2016.

Úhrady garáží ešte traja vlastníci platia na starý účet – sú to pani Černayová, Kováčová a pán Matys. Pani Kopecká, a pán Lupsina uhradili platbu za január 2016 na starý účet, ostatné platby majú v poriadku. Pán Pokojný platil na starý účet za mesiace január až máj, potom začal platiť správne na účet spoločenstva Mydom. Je potrebné, aby vlastníci osobne požiadali na BDBA III o prevod prostriedkov poukázaných mylne na starý účet garáží v prospech účtu spoločenstva MYDOM. Vlastníci, ktorí boli prítomní na schôdzi si tento problém doriešili priamo na schôdzi s pani Groschovou.

Pán Čellár upozornil na problém s komínovými dvierkami alebo strieškou, nakoľko búchajú. Potrebné je dostať sa na strechu cez byt pána Rejleka. Zabezpečí pán Šimko v spolupráci s pánom Rejlekom a kominárom.

Pán Čellár poďakoval Rade za práce, ktoré boli v uplynulom období vykonané.

Pán Chytil upozornil, že z bezpečnostného hľadiska je nutné, aby v kotolni neboli uložené veci, ktoré tam nepatria (lopaty, posypový materiál pre zimnú údržbu ...)

Pán Šimko uviedol, že Rada má k dispozícii všetky kľúče od spoločných priestorov, chýba iba jeden kľúč od spoločného priestoru, kde má odložené veci pán Cibula.

Záverom pán Vaško poďakoval Rade a všetkým prítomným za spoluprácu a aktívnu účasť na schôdzi.

Zapísala : Ingrid Groschová v.r.

Zápisnicu overili : Mária Černayová v.r.

Roman Rymarenko v.r.

V Bratislave dňa 9.12.2016

**Prílohy: 1) pozvánka na schôdzu
2) prezenčná listina**

