

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 29. novembra 2017 o 17.00 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: 15

Prítomní: pri otvorení zhromaždenia 14 vlastníkov a 1 hlas na základe splnomocnenia – v zmysle zákona 182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov, §14 ods. 6; v priebehu zhromaždenia prišli ešte 2 vlastníci a 1 vlastník odišiel (počty boli ešte raz skontrolované pri skončení schôdze, na schôdzi sa zúčastnilo 16 vlastníkov bytov a 1 hlas za vlastníka bytu na základe splnomocnenia; za garáže boli prítomní vlastníci v počte 13 hlasov).
Za správcu : Štefan Vaško, predseda BDBA III
Ingrid Groschová, správa budov

Program :

1. Správa o činnosti spoločenstva v roku 2017
2. Voľba predsedu spoločenstva
3. Voľba členov Rady spoločenstva
4. Určenie odmeny predsedovi spoločenstva a členom rady
5. Návrh na výšku mesačných úhrad za plnenia
6. Návrh na použitie prostriedkov Fondu prevádzky, údržby a opráv
7. Návrh rozpočtu spoločenstva na rok 2018
8. Rôzne

Zhromaždenie otvoril pán Šimko a privítal prítomných. 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. V priebehu prednesu správy o činnosti Rady spoločenstva prišli ešte ďalší dvaja vlastníci a tým stúpol počet prítomných vlastníkov na 2/3. Pri hlasovaní o jednotlivých bodoch programu bolo zhromaždenie uznášaniaschopné v zmysle zákona 182/93 Z.z.

Zápisnicu zo zhromaždenia napíše pani Groschová.

Overenie zápisnice zo zhromaždenia vykonajú členovia rady spoločenstva pani Černayová a pán Rymarenko.

1. Správa o činnosti spoločenstva v roku 2017

Pán Šimko predniesol správu o činnosti spoločenstva za obdobie od posledného Zhromaždenia z 7.12.2016, kedy vlastníci rozhodli o úlohách spojených s prevádzkou domu a investíciami. Vlastníci rozhodli o využití prostriedkov Fondu prevádzky, údržby a opráv (FPÚaO) na pokračovanie opráv vonkajších plôch a izolácie objektu na troch miestach podľa vybratej cenovej ponuky od spoločnosti JF Real s.r.o. v celkovej sume 13.499,11€ od :

- na strane od Rozvodnej ulice - obklad, izolácia steny, betónovanie prístupovej cesty;
- pri kotolni zo strany od Magurskej ulice - obklad a izolácia steny;
- obklad a izolácia schodiska na Magurskej 3.

Práce sa mali začať vykonávať v apríli a ukončené mali byť do konca júna. Spoločnosť JF Real z prevádzkových dôvodov termín nedodržala. Práce začali vykonávať až koncom júna a trvali do konca augustu. Celkové náklady boli v schválenej výške. Práce boli vykonané v letných mesiacoch, kedy si mnohí želajú pokoj. Ako konpenzáciu, spoločnosť JF Real vykonala niektoré práce navyše, s ich kvalitou boli členovia Rady nespokojní. Betónový podklad plôch zo strany od Rozvodnej ulice položili neprofesionálne, nezabezpečili jeho polievanie, a tak sa stalo, že popraskal. Údajne to nie je na úkor jeho kompaktnosti, ale bolo to neestetické, tak to napokon ešte zatrelí. Na ďalšie stavebné práce, ktoré bude dom v budúcnosti potrebovať, by malo byť vykonané nové výberové konanie. Pravdou je, že takéto stavebné práce nie sú pre stavebné firmy atraktívne. Pri ostatnej užšej súťaži sa prihlásili iba dve spoločnosti, z ktorých napokon jedna odstúpila.

V ďalšom období bude potrebné ešte riešiť izoláciu stien, obklad stien objektu, zabezpečiť všetky štyri vchody a severné steny. Členovia Rady si myslia, že by bolo dobre zakúpiť do rezervy obkladačky pre vchody, aby bol zabezpečený jednotný vzhľad. Izolácia severnej steny by mohla byť zabezpečená iným - lacnejším spôsobom, napríklad náterom. Tieto práce nepovažujú členovia Rady za naliehavé, nebudú navrhovať, aby boli vykonané v budúcom roku. Teraz by bolo vhodné zabezpečiť iba nákup obkladačiek, kým je možné take zakúpiť. O investičných zámeroch sa bude rokovať v príslušnom bode programu.

Rada spoločenstva sa od minulého Zhromaždenia zišla jedenásť krát. Zápisnice z jej činnosti sú k dispozícii na internetovej stránke Spoločenstava Mydom a v nich je zdokumentovaná činnosť Spoločenstva Mydom vo fyzickom vyjadrení, ako aj vo finančnom.

Prvá schôdza Rady po minuloročnom Zhromaždení sa uskutočnila 18.1.2017. Rada požiadala predsedu pána Šimka a pána Novitzkého, aby na základe rozhodnutia Zhromaždenia o použití prostriedkov z FPÚaO pripravili návrh zmluvy so spoločnosťou JF Real o pokračovaní opráv a rekonštrukcie určených prístupových a bočných plôch. Pán Rymarenko začal postupne vymieňať osvetľovacie telesá na chodbách v oboch vchodoch, a spolu s predsedom spoločenstava a pánom Novitzkým, inštaloval odstrašujúce zariadenie (fiktívnu kameru), nasmerované na kontajner s komunálnym odpadom.

Druhá schôdza Rady sa konala 8.2.2017. Členovia Rady sa na tejto schôdzi zoznámili s novou vlastníčkou pani Nad'ou Vrtielovou - vlastníčkou bytu na Magurskej 3, na hornom poschodí. Podľa príslušného ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov - pani Vrtielová nadobudnutím vlastníctva bytu a garáže v dome sa stala automaticky členkou spoločenstva MYDOM a na členskej schôdzi (Zhromaždení) disponuje dvoma hlasmi. V čase od predchádzajúcej schôdzy Rady sa uskutočnila pravidelná prehliadka komínov. Rada riešila problém spadnutej omietky v spoločnej miestnosti („pingpongáreň“); rozhodla, aby predseda zabezpečil posúdenie príčin a nápravu. Na tejto schôdzi bola vyjadrená nespokojnosť so spôsobom vykonávania zimnej

údržby spoločnosťou VERVE. Predseda spoločnosti pre nastávajúcu sezónu navrhne iný model zabezpečovania zimnej údržby.

Ďalšia schôdza Rady sa uskutočnila 15.3.2017. V čase od predchádzajúcej schôdze sa vykonala výmena vadného regulátora tlaku plynu (Plynoslužba) a výmena vadného prepínača chodbových svetiel na Magurskej 1, ktorú vykonal pán Rymarenko. Dňa 21.3.2017 bola na základe rozhodnutia Zhromaždenia podpísaná zmluva so spoločnosťou JF Real, ktorej predmetom bola oprava vonkajších plôch, fasády a izolácie na určených miestach domu. Cena bola dohodnutá vo výške 13.499,10€, ako rozhodlo Zhromaždenie. Predseda pán Šimko požiadal konateľa spoločnosti JF Real, aby posúdil príčiny opadanej omietky v „pingpongárni“ a aby počas prác podľa zmluvy, ako navyše prácu, omietku opravili. Pravdepodobnou príčinou bolo zatekanie ešte pred vykonaním minuloročných izolačných prác na prístupovej komunikácii z Rozvodnej ulice.

Na prelome marca a apríla 2017 dostal každý vlastník poštou vyúčtovanie za uplynulý rok, obsahujúce údaje účtovnej závierky za celý objekt, a každý individuálne i za svoj byt, prípadne nebytový priestor. Finančné hospodárenie domu v roku 2016 bolo nasledovné : celkový predpis (príjmy) činil 62.142,36€ a celkové náklady boli 53.136,73 €. Výsledok hospodárenia bol +9.005,63€. Táto čiastka sa rozpočítala a vrátila jednotlivým vlastníkom podľa ich konkrétneho plnenia a spotreby. V dome bolo šesť prípadov nedoplatkov v celkovej sume 994,77€. Stav prostriedkov vo FPÚaO k 31.12.2015 bol 21.875,54€, tvorba Fondu v roku 2016 bola 12.708,36€, čerpanie 25.403,33€, zostatok na konci roka 2016 bol 9.180,57€. Prílohou vyúčtovania nákladov, ktoré vlastníci dostali poštou, bol aj podrobný rozpis položiek, z ktorých sa tieto súhrnné čísla utvorili. Predseda požiadal vlastníkov, aby zobrali túto účtovnú závierku za rok 2016 v rámci prednovej správy na vedomie.

Pán Šimko uviedol, že je dobré, keď vlastníci dostávajú podrobné informácie o hospodárení domu hneď potom, ako dostanú vyúčtovanie za plyn, elektrinu a vodu. Ďalej uviedol, že sa mu javí zbytočné zvolávať kvôli tomu osobitné zhromaždenie, ak nemá nikto žiadnu pripomienku. Ani zákon ani zmluva o spoločenstve to neukladá, aby bolo zvolané Zhromaždenie viac, ako raz za rok; praktickejšie sa mu javí zvolať Zhromaždenie na koniec roka, pretože vtedy sa rozhoduje o tom, čo a v akom rozsahu sa bude robiť budúci rok. Navrhol, aby sa vlastníci dohodli, že údaje z účtovnej závierky budú uverejňované aj na internetovej stránke Spoločenstva. Ak by mal niekto v budúcnosti pochybnosti, alebo pripomienky, nech to najskôr rieši s predsedom Spoločenstva. Ak do konca mája nedôjde k uspokojivému výsledku, tak nech požiada o zvolanie Zhromaždenia, aby účtovnú závierku prerokovalo. To sa potom môže uskutočniť v júni.

Štvrtá schôdza Rady sa uskutočnila 19.4.2017. Prerokovala účtovnú závierku za rok 2016. V apríli začal predseda spoločenstva pán Šimko kosiť trávu okolo objektu. Za peniaze, ktoré boli na tento účel v rozpočte vyčlenené, sa nepodarilo nikoho nájsť, kto by to legálne bol ochotný robiť. Neformálnu hotovosť, za ktorú by to bol ochotný vykonávať sused z vedľajšieho objektu, sa nepodarilo vybrať nad rámec členov Rady. Preto sa Rada napokon rozhodla pre svojpomoc. Údržbu elektrickej kosačky, ktorá bola zakúpená minulý rok, zabezpečuje pán Rymarenko. V apríli sa vykonala pravidelná kontrola protipožiarnych zariadení v dome.

V máji sa schôdza Rady uskutočnila 17.5.2017. Predseda informoval členov Rady o odklade začiatku prác na objednannej investičnej akcii z dôvodu vyťaženia mechanizmov dodávateľa, ktorého potrebujú pre úvodné práce. Pán Rymarenko otvoril rozpravu o možnom využití solárnych panelov na výrobu elektriny pre kúrenie, prípadne pre vlastníkov bytov a na ohrev teplej vody. Členovia Rady otvorili rozpravu o končiacom sa trojročnom funkčnom období predsedu a členov Rady a o forme správy. Aby sa zmenila forma správy a zrušilo sa Spoločenstvo vlastníkov, museli by o tom rozhodnúť vlastníci dvojtretinovou väčšinou. Potom by bolo potrebné nájsť a ustanoviť správcu. Na to i na každú zmenu správcu je potrebná kvalifikovaná väčšina. Okrem toho aj v prípade zrušenia Spoločenstva niekto by musel zabezpečovať kontakt medzi vlastními a správcem. Predseda Spoločenstva Mydom považuje za užitočnejšie, aby sa súčasné usporiadanie Spoločenstva nemenilo. To znamená, aby ostalo zachované Spoločenstvo, pre ktoré výkon odborných činností týkajúcich sa správy a údržby domu zabezpečuje v súčasnosti Bytové družstvo Bratislava III na základe mandátnej zmluvy. V prípade nespokojnosti so službami mandátára je možné o jeho výmene kedykoľvek rozhodnúť jednoduchou nadpolovičnou väčšinou na Zhromaždení vlastníkov. Nikto z členov Rady neodporúčal zmenu formy správy.

Ďalšia schôdzka Rady sa konala 12.7.2017. V tomto období sa začali práce na izolácii a obkladoch domu tak, ako boli dohodnuté v zmluve, avšak so značným oneskorením. Rada rokovala o možnom zabezpečení nových odstavných plôch pre autá v severnej časti pozemku z Magurskej ulice, so zvážením čiastočnej svojpomoci, čím by sa mohli znížiť náklady. K tejto otázke sa bude rokovať v bode rôzne. V tomto období pán Rymarenko zabezpečil náhradné diely na kosačku a pán Šimko pravidelne okolo domu kosil.

Rada rokovala aj v auguste -16.8.2017. Koncom júla, vykonal servisný technik pán Šušla riadny servis kotolne. Podľa protokolov sú zariadenia bezpečné a schopné prevádzky. Upozornil, že je potrebné obnoviť zaškolenie obsluhy kotolne, keďže od roku 2011, kedy bola kotolňa vybudovaná, už uplynulo viac ako päť rokov. Začiatkom augusta (7.8.) sa uskutočnila pravidelná kominárska prehliadka. Spoločnosť JF Real dokončila objednané práce 11.8. Následne sa 21.8. uskutočnilo preberanie vykonaných prác, na ktorom pán Šimko a pán Novitzký spoločnosti JF Real vytkli viaceré nedostatky a žiadali o ich odstránenie. Na rokovaní Rady sa členovia zaoberali informáciou z bytu novej vlastníčky, o zlom stave rozvodov kúrenia. Vznikla otázka, či netreba preveriť stav aj ostatných rozvodov v celom dome. Rada rozhodla, že sa k tejto téme vráti, keď sa vyskytne nejaký problém. Horný byt je v špecifickej situácii, ktorá ešte nemusí signalizovať problém celého domu.

Septembrová schôdza sa uskutočnila 13.9.2017. V tomto období vznikla havária v byte pani Černayovej – kanalizačný odtok z kuchyne. Haváriu odstraňovala havarijná služba Olivová, bolo zistené, že v kanalizačnom potrubí je nejaká prekážka približne na úrovni garáží. Odporučili vykonať presnú diagnostiku kamerou a potom rozhodnúť o oprave. Na schôdzi odznela informácia o novom vlastníkovi bytu na Magurskej 3, vpravo nad vchodom. Novým vlastníkom a aj členom Spoločenstva vlastníkov, sa stal pán Jozef Damašek, ktorý sa dlhodobo nachádza mimo Slovenska, ale predseda je s ním v telefonickom a e-mailovom kontakte. Spoločnosť JF Real odstránila vytýkané nedostatky a vykonala niektoré práce navyše. Opravila fasádu v pinpogárni, čiastočne opravila schody pred vchodom na Magurskej 3 a osadila lištu na stene pri kotolni. Tieto práce

neboli súčasťou zmluvy, šlo o práce, o ktoré požiadala Rada v rámci svojej pôsobnosti, s kvalitou nebola vyjadrená spokojnosť (spôsob, ako opravili schodisko pred vchodom do č.3). Bolo dohodnuté, že to JF Real dokončí, dodnes sa tak nestalo. Preto tieto práce navyše zatiaľ neboli uhradené. Na schôdzke Rady sa členovia zaoberali upozornením z vrchného bytu na Magurskej 3, v ktorom prebiehala rozsiahla rekonštrukcia od februára, že sa tam objavili trhliny. Keďže Rada nevie posúdiť nakoľko vážny problém by to mohol byť, požiadala pána Novitzkého, aby zaobstaral odborníka na statiku, ktorý by vykonal statický audit. Toto sa doteraz nepodarilo vykonať.

V októbri sa riešili príčiny havárie v byte pani Černayovej. Kamerovým prieskumom sa zistilo, že odvodová kanalizačná šachta je upchatá dlhým predmetom, ktorý tam je pravdepodobne ešte z doby výstavby domu. Zároveň sa ukázalo, že kanalizačné odvody okolo celého objektu sú upchaté a znečistené. Rada preto rozhodla o objednaní služby, ktorá tieto práce vykonáva. Cez kanalizačnú šachtu bol vysatý predmet, ktorý bránil odtokaniu vody - približne 1 m dlhá drevená palica. Zároveň boli vyčistené všetky kanalizačné šachty okolo domu. Vo dvoch šachtách potkany vyhrýzli izoláciu medzi rúrami a šachtou, a vytvorili si tam priehradu, ktorá spomaľovala odtok, aby zachytávali zvyšky, ktoré by im mohli slúžiť za potravu. Toto bude potrebné ešte vybetónovať špeciálnym sklobetónom. V tomto období Rada rozhodla o odstránení hniezda sršňov v strešných priestoroch objektu. Vyskytla sa havária vo vrchnom byte na Magurskej 3, pretože v dôsledku upchatých vpustov dažďovej vody na streche, sa voda dostala nad izolačnú hmotu a zatiekla za ňu. Riešené to bolo v dvoch fázach, najskôr sa vyčistili odtokové otvory, a v druhej fáze upevnenie izolácie lištami.

V októbri sa tiež vykonala pravidelná ročná odborná kontrola regulačnej sústavy plynových zariadení, deratizácia a protipožiarna preventívna prehliadka.

Posledná, jedenásta schôdza Rady a konala 14.11.2017. Rada rozhodla o zvolení Zhromaždenia a o neodporučení výkonu zimnej údržby cez spoločnosť VERVE. Rada požiadala predsedu, aby predložil iný návrh, ako túto službu zabezpečiť.

Ďalej pán Šimko uviedol, že v priebehu celého roka sa o výťahy starala spoločnosť pána Dolinského, ktorá je dlhodobou kontrahovaná. Drobné poruchy odstraňovali vcelku promptne, väčšie našťastie v uplynulom roku neboli. V bytoch viacerých vlastníkov sa počas uplynulých dvanástich mesiacov vymieňali merače vody, podľa toho, ako skončila ich životnosť. Lehoty sleduje príslušný pracovník u mandátára, práce vykonáva spoločnosť Zen servis. V prípadoch, keď s ňou niekto nie je spokojný, je možné si to nechať urobiť aj inou firmou, a v niektorých prípadoch sa tak aj stalo. Tieto práce sú uhrádzané z prevádzkových prostriedkov domu, avšak pri ročnom vyúčtovaní sa odpočítajú a príslušný vlastník tieto náklady znáša vo svojom vyúčtovaní nákladov bytu sám. Tak to bolo v minulosti dohodnuté, roky to funguje, a nie je dôvod to meniť.

Pán Šimko uviedol, že pretrvávajú niektoré problémy, vyplývajúce zo spolunažívania v prostredí okolia Kramárov, ale i vlastného (hovoril o nich aj minulý rok). Jednak ide o nesprávne triedenie a vyhadzovanie odpadkov. Všetok odpad je potrebné hodiť do príslušných kontajnerov (výnimkou sú iba vianočné stromčeky), inak ich pracovníci OLO neodvezú. Keď Mestská časť pristavila veľkorozmerný kontajner, tak predseda spoločenstva vynášal rozrúbanú skriňu, dosky, ..., ktoré

niekto nechal volne položené na kontajnerovom stojisku. Druhým pretrvávajúcim problémom je parkovanie vozidiel. Je predpoklad, že tí, čo nemajú garáže, by mali mať prednostne právo parkovať, ale je to vec vzájomnej ohľaduplnosti. Systémovým riešením je rozšírenie počtu odstavných stojísk v severnej časti pozemku. Tretím problémom, je kontakt s vlastníkami, ktorí v bytoch nebývajú. Niektorí v byte roky neboli, na Zhromaždenia nechodia, a na e-maily reagujú sporadicky. Problémy sa vyskytli aj s niektorými nájomníkmi. Bolo by dobré, keby vlastníci nájomníkov informovali o činnostiach v dome a keby o nájomníkoch informovali aj predsedu alebo niektorého z členov Rady Spoločenstva. Pán Šimko uviedol, či by nájomníci mohli chodiť aj na Zhromaždenia vlastníkov, aj keď by samozrejme nemohli hlasovať, ale aby boli informovaní, a aby aj oni, ak bývajú v dome dlhodobo, mohli v rozprave vyjadriť svoje predstavy a predniesť svoje potreby. A napokon štvrtým problémom, ktorý pretrváva, je dodržiavanie pokoja v dome. V dome si vlastníci schválili Domový poriadok, ktorý ustanovuje, že v noci a v nedeľu sa nemajú ani v bytoch vykonávať práce, ktoré by rušili ostatných obyvateľov domu. Bolo by vhodné tento poriadok dodržiavať, vlastníci by mali brať na seba vzájomne ohľad.

Pán Šimko uviedol, že v decembri sa skončí trojročné funkčné obdobie predsedu a členov Rady Spoločenstva. Správa domu za výdatnej pomoci mandátára, Bytového družstva Bratislava III, sa vykonávala bez väčších problémov, a vcelku pokojne. V priebehu uplynulých dvoch rokov Rada zabezpečila rozsiahlejšiu investičnú akciu, ktorej cieľom bolo predovšetkým zastaviť podmáčanie domu a vymeniť čiastočne opadávajúce obkladačky, vykonali sa niektoré opravy na fasáde. Pán Šimko navrhol aby sa budúci rok nevykonávali väčšie investičné akcie, ale aby sa do FPÚaO nazbierali ďalšie peniaze, a potom o rok na Zhromaždení sa rozhodlo, či sa bude pokračovať izoláciou severnej steny a výmenou obkladačiek okolo vchodov, alebo rekonštrukciou strechy, alebo zásadnejšou rekonštrukciou výt'ahov. V priebehu budúceho roku pre toto rozhodovanie Rada získa potrebné odborné a ekonomické podklady.

Z rozpravy v Rade Spoločenstva vyplynulo, že súčasnú formu správy Rada odporúča ponechať, pretože sa osvedčila a funguje. Pokiaľ ide o výkon funkcií v Spoločenstve, predseda aj Rada sa budú uchádzať o dôveru aj pre ďalšie trojročné funkčné obdobie. Pán Šimko vyjadril vďaka všetkým doterajším členom Rady, pani Černayovej a pánom Rymarenkovi, Novitzkému, Chytilovi a Murčovi za ich starostlivosť a prácu, ktorú robia zadarmo, preto, lebo im záleží na tom, ako sa ľudom v dome žije. Osobitne poďakoval pánovi Rymarenkovi, ktorý zabezpečoval aj drobné údržbárske práce, ktorých nebolo málo. Pán Šimko uviedol, že by bolo vhodné, keby sa našla nejaká forma na ocenenie aj vo finálnom vyjadrení.

Pán Šimko sa poďakoval aj predsedovi Bytového družstva Bratislava III pánovi Štefanovi Vaškovi za výbornú spoluprácu na základe mandátnej zmluvy. Požiadal o tlmočenie poďakovania aj pracovníkom BDBA III. Osobitne poďakoval pani Ingrid Groschovej, ktorá má dom „na starosti“, a túto svoju povinnosť si plní dôsledne a iniciatívne. Zúčastňovala sa schôdzí Rady a kedykoľvek bolo potrebné niečo s BDBA III riešiť, bola k dispozícii.

Pán Šimko sa poďakoval všetkým vlastníkom, ktorí na zhromaždenie prišli a prejavili tým svoj záujem o spoločný dom. V závere zaželel všetkým príjemné bývanie v dome, pokojné Vianočné sviatky, a vyjadril radosť na ďalšiu spoluprácu.

Všetci vlastníci zobrali prednesenú správu na vedomie, súhlasili s jej znením. Nikto nevzniesol žiadne pripomienky.

2. Voľba predsedu spoločenstva

Na funkciu predsedu Spoločenstva bol Radou navrhnutý pán IVAN ŠIMKO.

Zhromaždenie zvolilo za predsedu Spoločenstva vlastníkov Mydom na ďalšie funkčné obdobie od 9.12.2017 do 9.12.2020 pána Ivana Šimka.

Všetci vlastníci prítomní v čase hlasovania hlasovali „ZA“ (26 hlasov), okrem pána Šimka, ktorý sa zdržal hlasovania.

3. Rozhodnutie o voľbe členov Rady Spoločenstva vlastníkov bytov a NP MYDOM

Za členov Rady Spoločenstva MYDOM boli navrhnutí : pani Černayová, pani Vrtielová a páni Rymarenko, Chytil a Novitzký.

Zhromaždenie zvolilo za členov Rady Spoločenstva vlastníkov bytov a NP MYDOM na ďalšie funkčné obdobie od 9.12.2017 do 9.12.2020 pani Černayovú, pani Vrtielovú a pánov Rymarenka, Chytila a Novitzkého.

Všetci vlastníci prítomní v čase hlasovania hlasovali „ZA“ (28 hlasov), nikto nebol „PROTI“ a nebol nikto, kto by sa „ZDRŽAL“ hlasovania.

4. Určenie odmeny predsedovi Spoločenstva a členom Rady

Predseda spoločenstva bude od 1.12.2017 okrem výkonu funkcie predsedu vykonávať aj letnú údržbu príslušných plôch k domu (kosenie) a zimnú údržbu (odpratávanie snehu, ľadu, posyp soľou). Boli prednesené dva návrhy na výšku odmeny za vyššie uvedené práce a výkon funkcie pre predsedu Spoločenstva vlastníkov Mydom.

- 1. Mesačná odmena vo výške 200,-€ Btto
Zhromaždenie mesačnú odmenu pre predsedu Spoločenstva pána Ivana Šimka vo výške 200,-€ Btto neodsúhlasilo, pretože „ZA“ hlasovali iba 3 vlastníci (3 hlasy).
- 2. Mesačná odmena vo výške 200,-€ Netto
Zhromaždenie odsúhlasilo mesačnú odmenu pre predsedu Spoločenstva pána Ivana Šimka vo výške 200,-€ Netto od 1.12.2017. „ZA“ hlasovalo 13 vlastníkov (23 hlasov), „ZDRŽALI“ sa 5 vlastníci (7 hlasov), „PROTI“ nebol nikto.

Predseda Spoločenstva pán Šimo predniesol návrh na ročnú odmenu členovi Rady Spoločenstva pánovi Rymarenkovi za výkon drobných údržbárskych prác vo výške 400,-€ Brutto od 1.1.2018.

Zhromaždenie odsúhlasilo ročnú odmenu za výkon drobných údržbárskych prác členovi Rady Spoločenstva pánovi Romanovi Rymarenkovi v celkovej výške 400,-€ Btto od 1.1.2018.

„ZA“ hlasovali všetci vlastníci (28 hlasov), okrem pána Rymarenka, ktorý sa zdržal hlasovania.

5. Návrh na výšku mesačných úhrad za plnenia

Pán Šimko predniesol návrh :

- a) Výšku mesačných úhrad za plnenia a správu na rok 2018 ponechať v nezmenenej výške.
- b) Individuálnu výšku mesačných úhrad za plnenie a správu na rok 2018 si vlastníci môžu upraviť po dohode s BDBA III podľa vzťahu zálohových platieb voči reálnej spotrebe do 31.12.2017.

K uvedenému prebehla diskusia. Pani Paulinská predniesla návrh na zníženie zálohových platieb o 5%. Tento návrh vlastníci nepodporili.

Pani Groschová uviedla, že vlastníci môžu individuálne požiadať pracovníčku BDBA III pani Danišovou o prehodnotenie výšky zálohových predpisov po doručení vyúčtovania za rok 2017.

Zhromaždenie vlastníkov schválilo návrhy predsedu Spoločenstva

- a) **Výšku mesačných úhrad za plnenia a správu na rok 2018 ponechať v nezmenenej výške.**
- b) **Individuálnu výšku mesačných úhrad za plnenie a správu na rok 2018 si vlastníci môžu upraviť po dohode s BDBA III podľa vzťahu zálohových platieb voči reálnej spotrebe do 31.12.2017.**

„ZA“ hlasovalo 15 vlastníkov (25 hlasov), „ZDRŽALI“ sa 3 vlastníci (3 hlasy), „PROTI“ nebol nikto.

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

Pán Šimko predniesol návrh, aby sa v roku 2018 čerpali prostriedky FPÚaO len na práce, ktoré je potrebné vykonať na vyhradených technických zariadeniach domov zmysle platnej legislatívy, na nepredvídané výdaje a prípravné práce pre investície v ďalších rokoch.

Zhromaždenie rozhodlo o použití prostriedkov FPÚaO v roku 2018 len na :

- a) nevyhnutné výdaje uvedené v rozpočte FPÚaO (príloha zápisnice) ako stále v celkovej výške 2.164,84€,
- b) výdaje na nepravidelné a prípravné práce pre investície v ďalších rokoch uvedené v rozpočte FPÚaO ako nepravidelné výdaje v celkovej výške 2.500,-€,
- c) nepravidelné práce podľa rozhodnutí do výšky limitov pri rozhodovaní o operatívnych výdajoch spoločenstva.

„ZA“ hlasovalo 15 vlastníkov (25 hlasov), „ZDRŽALI“ sa 3 vlastníci (3 hlasy), „PROTI“ nebol nikto.

7. Návrh rozpočtu spoločenstva na rok 2018

Pán Šimko predniesol návrh na :

- a) Rozpočet Fondu prevádzky, údržby a opráv na rok 2018
- b) Odhad celkového hospodárenia na rok 2018

Podrobný „Návrh rozpočtu FPÚaO na rok 2018“ ako aj „Odhad celkového hospodárenia na rok 2018“ sú v prílohe zápisnice.

Predpokladaný zostatok vo FPÚaO k 31.12.2017: 12.247,99€

Predpokladaná výška tvorby prostriedkov vo FPÚaO za rok 2018 spolu s pripočítaním zostatku z roku 2017 je 25.698,31€.

Stále (pravidelné) výdaje z FPÚaO sú vo výške : 2.164,84€

Použitie (nepravidelné) FpÚaO podľa rozhodnutia vlastníkov : 2.500,-€

Predpokladané výdaje spolu : 4.664,84€

Zostatok : +21.033,47€

Zhromaždenie vlastníkov schválilo „Návrh rozpočtu FPÚaO na rok 2018.

Všetci vlastníci hlasovali „ZA“ predložený návrh rozpočtu FPÚaO na rok 2018 (28 hlasov), nikto nebol „PROTI“ a nebol nikto kto by sa „ZDRŽAL“ hlasovania.

Odhad celkového hospodárenia v roku 2018:

Celkové náklady : 59.541,76€

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

Odhadovaný výsledok hospodárenia : + 4.586,60€

8. Rôzne

Rozhodnutie o potvrdení limitu na operatívne výdaje Spoločenstva

Pán Šimko predniesol vlastníkom informáciu ohľadom limitov na operatívne výdaje Spoločenstva, ktoré boli v minulosti schválené.

Zhromaždenie potvrdilo svoje rozhodnutie z 25.5.2015 o stanovení limitov pri rozhodovaní o operatívnych výdajoch Spoločenstva z prostriedkov FPÚaO na nevyhnutnú údržbu a opravy objektu (objednanie výkonov a odsúhlasenie faktúr) takto :

- a) Predseda Spoločenstva Mydom: do 500,-€
- b) Rada Spoločenstva do: 1600,-€
- c) Zhromaždenie vlastníkov nad: 1600,-€

Všetci vlastníci hlasovali „ZA“ ponechanie limitov v schválenej výške z 24.3.2015 (28 hlasov), nikto nebol „PROTI“ a nebol nikto kto by sa „ZDRŽAL“ hlasovania.

Pán Šimko informoval o probléme s parkovaním áut na pozemku, pretože je t.č. viac áut ako možných parkovacích miest. Vybudovanie novej plochy na severnej časti pozemku je podľa predbežnej kalkulácie veľmi finančne náročné. Členovia Rady zvažovali aj možnosť čiastočnej svojpomoci pri realizácii nových parkovacích plôch, čím by mohli byť znížené náklady na realizáciu. Pán Novitzcký spolu s pánom Čellárom preštudujú projektovú dokumentáciu a spoločne pripraví podklady pre Radu Spoločenstva pre ďalšie prípravné práce.

Pani Paulinská predniesla pripomienku ohľadom rozpočítavania prevádzkových nákladov iba na vlastníkov bytov. Uviedla, že by bolo vhodné, aby boli prevádzkovými nákladmi zaťažení aj vlastníci garáží. Pán Šimko k pripomienke pani Paulinskej uviedol, či má pripravený návrh, ako by to malo vyzeráť. Keďže pani Paulinská nepredniesla konkrétny návrh, je možnosť nad tým popremýšľať a v budúcnosti sa k tomuto problému vrátiť. Pani Groschová uviedla, že vlastníci garáží prispievajú do Fondu prevádzky, údržby a opráv Spoločenstva. Prostriedky sú analyticky členené na FPÚaO zvlášť za byty a zvlášť za garáže, ale všetky prostriedky sú uložené na bankovom účte Spoločenstva vlastníkov Mydom.

Pán Rymarenko uviedol, že t.č. je problém s čidlom na teplú vodu v kotolni. Je objednaný technik na kontrolu a opravu, resp. výmenu potrebných komponentov. Mal by prísť 1.12.2017.

Ďalej pán Rymarenko upozornil na stav elektrických rozvodov od hlavného rozvodu v dome smerom do bytov, ktoré sú ešte pôvodné hliníkové a vyžadujú si pozornosť vlastníkov. Bolo by vhodné vymeniť staré hliníkové rozvody za medené. Táto časť rozvodu nie je spoločnou časťou domu, ale je individuálnym vlastníctvom konkrétneho vlastníka.

Pán Rymarenko informoval, že 30.11. by mal prísť do objektu pracovník z JP Elektroservis za účelom identifikácie a označenia poistiek od spoločných častí a zariadení domu.

Pani Paulinská upozornila, že jej nefunguje zvonček zo strany od Rozvodnejul. Bolo navrhnuté, aby sa 30.11. obrátila na pracovníka JP Elektroservis, keď príde do objektu riešiť vyššie uvedené práce.

Pani Paulinská ďalej upozornila, aby boli prostriedky domu na odborné posudky (technické, stavebné a pod.) vynakladané účelne, aby nedošlo k márnemu vynakladaniu finančných prostriedkov. Pán Šimko uviedol, že za posledné tri roky neboli vynaložené žiadne prostriedky na odborné posudky. Pán Dolinský dodal správu o technickom stave výťahov bezplatne. Na zhodnotenie stavu strechy bude potrebné nechať vypracovať odborný posudok, aby bolo možné zabezpečiť následnú opravu strechy v nutnom rozsahu.

Pani Vrtielová upozornila na problém s kúrením, v byte dosahujú teplotu 18 stupňov a musia často odvetšňovať radiatory. Vzhľadom k tomu, že v najbližšom čase je objednaný odborný pracovník na údržbu-opravu v kotolni, bude upozornený aj na tento problém.

Pán Čellár upozornil na potrebu obnovy náterov rastrov na lógiách. Ďalej uviedol, že v lete polieval zeleň hadicou zo svojho bytu. Bolo by vhodné, keby bolo zriadené v spoločných priestoroch domu miesto na odber vody za účelom polievania spoločnej zelene.

Pán Šimko upozornil na problém, ktorý má pri kosení. V trávniku sa nachádzajú rôzne odpadky a psie exkrementy, ktoré komplikujú výkon kosenia. Pani Černayová ako vlastníčka psa v dome uviedla, že dôsledne dbá na čistotu okolia a vždy pri venčení psa nosí so sebou sáčik a zbiera všetko čo treba (niekedy aj viac – aj po cudzích psoch). Osadenie tabuliek s upozornením zákazu vstupu na súkromný pozemok sa vlastníkom javí ako málo efektívne, resp. neefektívne.

Pán Šimko predniesol informáciu ohľadom odpočtu vodomerov a nahlasovania osobomesiacov. Odčítanie stavu vodomerov a osobomesiacov sa uskutoční takým istým spôsobom ako po minulé roky. Pán Šimko zašle potrebné tlačivá vlastníkom elektronicky. Návratky sa budú zasielať elektronicky alebo do schránky spoločenstva. BDBA III požiadalo o skorší termín nahlásenia stavov a to v termíne do 8.12.2017.

Záverom pán Šimko 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 30.11.2017

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