

Zápisnica
zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov
bytového domu Gazdovský rad 49,51,53 Šamorín zo dňa 26.10.2021
konanej od 18:00 hod. v MSKS Šamorín, nám. Sv. Štefana 2, Šamorín

Schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na Gazdovský rad 49,51,53 Šamorín (ďalej len „vlastníci“ v príslušnom gramatickom tvare) bola zvolaná na základe pozvánky správcu zo dňa 14.10.2021 a prebehla v zmysle Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „zákon“ v príslušnom gramatickom tvare).

1. Otvorenie, schválenie programu schôdze, voľba zapisovateľa a overovateľov zápisnice

Na začiatku schôdze na základe kontroly prezenčných listín bolo zistené že schôdze bytového domu sa zúčastnilo 15 vlastníkov zo 14 bytov. Počet platných hlasov v zmysle zákona je 14, počet neplatných hlasov je 1 (§14 zákona). Schôdza nie je uznášania schopná pre prijatie rozhodnutí podľa § 14b ods. 1-3 zákona. Hlasovanie na schôdzi prebehlo v zmysle §14b ods. 4. zákona. Žiaden vlastník nespĺnomocnil na zastupovanie inú osobu.

Schôdzu otvoril a viedol zástupca vlastníkov, Ing. Martin Polovka, PhD. (ďalej len „ZV“).

ZV uviedol jednotlivé body programu schôdze, ktoré následne prezentoval. K jednotlivým bodom prebiehala zároveň aj diskusia. Návrhy na doplnenie alebo zmenu programu neodznali. Program schôdze vlastníkov je prílohou zápisnice.

Uznesenie č. 1: Vlastníci schvaľujú

- program schôdze v rozsahu pozvánky
- za zapisovateľa zápisnice zo schôdze Ing. Martina Polovku, PhD.
- za overovateľov zápisnice p. Soňu Jánošíkovú a p. Petra Považana

Priebeh hlasovania:

Za hlasovali: 14 vlastníci bytov

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov

Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov

Uznesenie bolo prijaté jednohlasne.

K jednotlivým bodom programu schôdze:

2. Informácie o činnosti zástupcu vlastníkov, činnosti správcu a realizovaných prácach v r. 2020, 2021

2.1 ZV stručne uviedol tento bod s tým, že v r. 2020 a 2021 sa činnosť ZV a správcu sústredila na udržanie technického vybavenia domu, operatívne opravy a údržba porúch prípadne škôd po vandalochoch. Z dôvodu obmedzení v súvislosti s COVID 19 sa väčšie práce a ani plánované investície nemohli zrealizovať, z toho dôvodu sa ani neuskutočnila schôdza v r. 2020 a aj aktuálna schôdza prebieha v súlade s platnými obmedzeniami

2.2. ZV uviedol že v r. 2020 boli okrem drobných opráv riešené v súčinnosti so správcom neoprávnené a v rozpore s predpismi realizované búracie práce v jednom byte vo vchode 51. Požiadal vlastníkov o rešpektovanie času na realizáciu úprav v bytoch tak, aby sa tieto nerealizovali v čase nočného klľudu, v sobotu po 14:00, počas nedele a dní pracovného pokoja resp. št. sviatkov.

V prípade realizácie stavebných úprav v byte je potrebné zverejniť oznam vo vchode, s uvedením orientačného času realizácie prác, väčšie stavebné zásahy si vyžadujú ohlásenie správcovi a na príslušnom stavebnom úrade. V prípade podozrenia na poškodenie spoločných častí domu alebo realizácie neoprávnených

zásahov do konštrukcie domu má správca a ním poverená osoba právo do takého bytu vstúpiť za účelom overenia rozsahu realizovaných prác.

2.3 ZV uviedol tiež opakujúci sa problém upchávajúcej sa kanalizácie najmä vo vchode 53 a 51. Šachty sú pravidelne kontrolované ale nie je možné ich kontrolovať neustále, najmä pri náhlych privalových dažďoch následne vznikajú škody na majetku vlastníkov z dôvodu nedostatočne odtekajúcej kanalizácie alebo jej upchatia. V kanalizácii sa stále nachádzajú predmety ako rolky toaletného papiera, hyg. vložky, silonky, mopy, ale aj zvyšky kuchynského odpadu. Náklady na prečistenie kanalizačného vedenia znášajú vlastníci bytov.

2.4 Konateľ správcu budovy prezentoval vlastníkom zámery spoločnosti MPBH Šamorín v oblasti energetického hospodárstva – prebiehajúcej rekonštrukcii kotolne K4, uvažovanom poprepájaní kotolní a zaradení kogenerácie do systému, čo by mohlo aj vlastníkom bytov v budúcnosti priniesť úspory v podobe ohrevu TUV prípadne elektrickej energie.

2.5 ZV apeloval na konateľa správcu ohľadne predĺženia lehoty na vybavenie požiadaviek na opravy – z cca týždňa sa v súčasnosti lehoty na odstránenie závad nahlásených na úsek údržby natiahli aj na viac než tri týždne a je potrebné ich opakovane urgovať.

2.6. ZV tiež vzniesol námietku, že správca nerealizoval kontrolu vykurovacej sústavy pred začiatkom vykurovacej sezóny, alebo kontrola bola nedostatočná, nakoľko po dotlakovaní systému koncom septembra došlo k úniku vody z vykurovacej sústavy – hlavnej stupačky vo vchode 49 – cez odvzdušňovací ventil a zatečeniu časti spoločných priestorov.

2.7. ZV apeloval na správcu aby v záujme korektnej komunikácie s vlastníkmi bytov a v záujme predchádzania možným škodám, včas zverejňoval začiatok vykurovacej sústavy – dôležité pre správne nastavenie armatúr, ako aj overenie funkčnosti VT v bytoch.

3. Aktuálne otázky správy a údržby domu

3.1 ZV apeloval na vlastníkov aby si všímali poškodzovanie interiéru – sú poškrabané, vyvrtané diery kľúčmi, pokradnuté rezervné kľúče od strešných výlezov a p.- odstránenie škôd znášajú všetci vlastníci spoločne, v prípade že nie je zistený vinník. Zistené závady je potrebné mu hlásiť – telefonicky, e-mailom alebo do poštovej schránky – aby došlo k operatívnej náprave.

3.2 ZV informoval o problémoch s hromadením nepotrebného a zničeného bytového vybavenia pri kontajneroch a na schodištiach. ZV požiadal vlastníkov, aby takýto odpad odovzdali bezplatne na zbernom dvre, kde sa kontroluje trvalý pobyt a s výnimkou stavebných materiálov je odovzdanie takéhoto odpadu bezplatné.

Uznesenie č. 2:

Vlastníci berú na vedomie informácie ZV o realizovaných prácach na obnove BD a o aktuálnych otázkach BD prezentované v bode programu 2 a 3.

Priebeh hlasovania:

Za hlasovali: 14 vlastníci bytov

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov

Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov

Uznesenie bolo prijaté jednohlasne.

4. Stav financií bytového domu

4.1 ZV prezentoval stav financií bytového domu – prostriedkov GO fondu – spracovaný podľa podkladov správcu k dňu konania schôdze. Uviedol výšku existujúcich záväzkov v súvislosti so splátkami úverov, očakávané čerpanie GO fondu do konca roku 2021 a aj bilanciú tvorby a čerpania GO fondu za roky 2020 a 2021. K dňu 21. 10. 2021 je na účte domu zostatok 45 961 Eur.

4.2 ZV prezentoval vlastníkom stav dlhov vlastníkov bytov bytového domu očistený od dlhov bývalých vlastníkov, ktoré sú vymáhané osobitne, s tým, že celkový dlh dosahuje k 30.09. 2021: vchod 49: 1 408,45 € (najväčší dlh = 1 168,45 €), vchod 51: 379 € (najväčší dlh = 379 €), vchod 53: 402,91 € (najväčší dlh =

158,66 €). Dlhy nad 1 000 € sú v riešení na súde. Vlastníci žiadajú správcu aby využil všetky zákonom dané možnosti a príslušné ustanovenia zmluvy o výkone správy aby dlžné sumy vymohol.

Platobná disciplína vlastníkov je dlhodobo veľmi dobrá a uvedené dlhy neohrozujú bežné fungovanie domu.

4.3 Bytový dom po vykonaných opravách je v bezpečnom stave a financie resp. nastavenie platieb do GO fondu postačujú na krytie existujúcich záväzkov a prevádzky domu aj do budúcnosti a nie je potrebná úprava zálohových platieb vlastníkov. Je potrebné venovať zvýšenú pozornosť voči vandalizmu a poškodzovaniu spoločného vybavenia domu.

Uznesenie č. 3:

Vlastníci berú na vedomie informácie ZV o stave financií bytového domu, záväzkoch BD a dlžných sumách vlastníkov bytov a spôsobe vymáhania dlhov. Vlastníci žiadajú správcu aby využil všetky zákonom dané možnosti a príslušné ustanovenia zmluvy o výkone správy aby dlžné sumy vymohol. Osobitnú pozornosť je potrebné z dôvodu lehoty premlčania venovať dlhom bývalých vlastníkov.

Priebeh hlasovania:

Za hlasovali: 14 vlastníci bytov

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov

Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov

Uznesenie bolo prijaté jednohlasne.

5. Plán práce, údržby a opráv na rok 2022

5.1 ZV uviedol tento bod s tým, že správca je povinný v zmysle zákona vypracovať plán opráv a údržby na nasledujúci rok vždy do 30.11. predchádzajúceho roku. Navrhol aby plán opráv na r. 2022 kopíroval ten plán práce, ktorý bol schválený v roku 2021, nakoľko sa výmena drevených skríň na schodištiach zatiaľ nezrealizovala.

5.2 ZV predstavil aj perspektívne plánované výmeny/obnovu ďalších spoločných častí/vybavenia v budúcnosti, pričom uviedol že všetky činnosti budú realizované transparentne na základe ponukového konania a podľa možností resp. disponibilných prostriedkov GO fondu. Je možné, že sa niektorá z plánovaných investícií bude prioritizovať podľa ceny a/alebo požiadaviek vlastníkov.

5.3 ZV požiadal o spoluprácu pri dodaní CP na výmenu skríň na schodištiach, ktoré by sa mohli realizovať v r. 2022 – susedný BD Gazdovský rad 54 – 56 to realizoval v zodpovedajúcej kvalite.

5.4 ZV disponuje 3 cenovými ponukami z r. 2019, cenové ponuky boli v sumách 15 000 - 28 000 €, ale nebol spokojný s ich kvalitou.

K tomuto bodu neodznali žiadne diskusné príspevky.

Uznesenie č. 4:

Vlastníci schvaľujú rámcový plán údržby a opráv bytového domu na rok 2022. Plán práce je prílohou zápisnice.

Priebeh hlasovania:

Za hlasovali: 14 vlastníci bytov

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov

Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov

Uznesenie bolo prijaté jednohlasne.

6. Diskusia/rôzne

V rámci diskusie boli prediskutované témy:

6.1 ZV požiadal vlastníkov o vyššiu súčinnosť pri zimnej údržbe chodníkov v okolí domu, hoci je to povinnosťou mesta vyplývajúca zo zákona. Prostriedky zimnej údržby budú zabezpečené. Posypovej soli je dostatok, nie je potrebné ju v tejto sezóne predbežne zabezpečovať.

6.2 ZV apeloval na uvoľnenie spoločných priestorov od tam uložených horľavých predmetov, a vybavenia domácností, nakoľko tieto priestory sú únikovou cestou v prípade požiaru a musia byť voľné a bez ohrozenia prípadnými splodinami horenia. Poukázal tiež na estetické a hygienické aspekty.

6.3. V rámci bodu rôzne ďalej:

a, vlastníci bytov vo vchode 51 oznámili zatekanie – cez strechu – ZV požiada o kontrolu strechy pred zimou a pretesnenie kolena na vstupe dažďového zvodu vo vchode 51 a kontrolu v ostatných vchodoch.

b, vlastníci vo vchode 53 požiadali o montáž sklápavej plošiny – dosky – pre uľahčenie manipulácie s bicyklami pri ich vyberaní resp. ukladaní pod schody a do pivníc – bude riešené obdobne ako je realizované vo vchode 49

c) jedna vlastníčka avizovala problém s regulačným ventilom kúrenia v kúpeľni – bude riešené individuálne na jej náklady.

Priebeh hlasovania:

Za hlasovali: vlastníci 14 bytov

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov

Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov

Uznesenie bolo prijaté jednoglasne.

7. Záver

Program schôdze bol prerokovaný v celom rozsahu. Nakoľko nikto z prítomných nemal ďalšie požiadavky, otázky ani pripomienky, ZV sa poďakoval prítomným za účasť a schôdzu vlastníkov ukončil.

Zapísal:

Ing. Martin Polovka, PhD.

5.11.2019 19:00

Overovatelia zápisnice:

5.11.2019 19:00

Predkladáme plnú

Soňa Jánošíková

5.11.2019 19:00

Mgr. Peter Považan

Za MPBH ŠAMORÍN s.r.o.: Ing. Alexander Kürthy, konateľ správcu

5.11.2019 19:00

5.11.2019 19:00
Predkladáme