

Zápisnica
zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov
bytového domu Gazdovský rad 49,51,53 Šamorín zo dňa 12.10.2016
konanej od 18,00 hod. v MsKS

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 05.10.2016 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 26 vlastníkov z 25 bytov. Počet platných hlasov v zmysle zákona je 21, počet neplatných hlasov je 4. Žiaden vlastník nespĺnomocnil na zastupovanie inú osobu. V zmysle zákona, hlasovanie k jednotlivým bodom programu bolo realizované po hodine trvania schôdze.

Schôdzu otvoril konateľ MPBH ŠAMORÍN s.r.o., Ing. Tibor Pogány, uviedol program schôdze a následne odovzdal slovo zástupcovi vlastníkov, Ing. Martinovi Polovkovi, PhD. (ďalej len „ZV“). ZV jednotlivé body schôdze prezentoval pomocou multimedialnej prezentácie a k jednotlivým bodom predniesol komentáre. K jednotlivým bodom prebiehala zároveň aj diskusia. Multimedialna prezentácia tvorí prílohu zápisnice.

ZV navrhol zmeniť poradie bodov prerokovaného programu tak, aby bod 6, výmena zástupcu vlastníkov bytov, bol prerokovaný na konci programu ako bod 7.

Uznesenie č. 1: Vlastníci schvaľujú

- program schôdze v rozsahu pozvánky so zmenou navrhnutou ZV
- za zapisovateľa zápisnice zo schôdze Ing. Martina Polovku, PhD.
- za overovateľov zápisnice p. Soňu Jánošíkovú a p. Szabolcsa Mózes

Priebeh hlasovania:

Za hlasovali: vlastníci 21 bytov

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov

Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov

Návrh bol prijatý jednohlasne.

K jednotlivým bodom programu schôdze:

2. Informácie k ukončenej výmene rozvodov vody, kanalizácie a plynu

2.1 Zástupca vlastníkov informoval o ukončenej realizácii výmeny rozvodov kanalizácie, vody a plynu. Uviedol celkové finančné náklady – 61.000 € a ich členenie na príspevok ŠFRB (75%) a vlastné zdroje (25%), pričom časť vlastných nákladov bude prefinancovaná z prebytku úveru v Prvej stavebnej sporiteľni vo výške 8576,10 € ktorý vznikol v dôsledku zmien úverovej zmluvy schválenej na schôdzi vlastníkov dňa 7.10.2015. Zo zvyšnej sumy 5658 € bude uhradené z fondu prevádzky, údržby a opráv (GO fond) a 1017 € tvorí zádržné na dobu 6 mesiacov, v zmysle uzatvorenej zmluvy o dielo medzi firmou Baugroup TZB a správcom budovy. Príspevok zo ŠFRB sa bude splácať 20 rokov, s úrokom 0.5% p.a., t.j. s nákladmi 201 € mesačne, z prostriedkov GO fondu.

ZV uviedol stručne postup výmeny, materiál z ktorého sú jednotlivé súčasti zhotovené, výhody realizácie výmeny ako aj niektoré rizikové faktory vo vzťahu k bezpečnosti osôb ktoré boli počas prác zistené a odstránené. Uviedol tiež záručné lehoty na prácu a materiál, ktoré zhotoviteľ poskytol nad zákonom stanovený rámec. Informoval tiež o prebiehajúcich úkonoch v súvislosti s ukončením prác a odovzdaním diela. Zároveň poďakoval vlastníkom za trpezlivosť a spoluprácu.

2.2 V diskusii bola vznesená požiadavka na kontrolu tlaku vo vodovodnom potrubí, keďže dvaja vlastníci bytov na 9. poschodí pociťujú nižší prietok vody než pred realizáciou výmeny. Túto záležitosť preverí správca budovy v spolupráci so zhotoviteľom.

Ďalej v diskusii ZV uviedol že v súčasnosti všetky hlavné uzávery vody a plynu na stúpačkách, pôvodne umiestnené v pivniciach, sú umiestnené mimo pivníc v pivničných chodbách a sú prístupné na uzatvorenie v prípade poruchy. ZV požiadal správcu o pravidelnú profilaxiu hlavných uzáverov a vlastníkov o občasné (3-4x do roku) otvorenie a uzatvorenie ventilov na prívodoch SV a TUV v bytoch, aby nedošlo k ich poškodeniu usadeninami a vodným kameňom.

Uznesenie č. 2:

Vlastníci berú na vedomie informácie ZV o postupe a ukončenej výmene rozvodov vody, kanalizácie a plynu. Vlastníci bytov vyjadrujú spokojnosť s priebehom realizácie prác pri výmene rozvodov vody, kanalizácie a plynu a vyslovujú poďakovanie pracovníkom zhotoviteľa, ako aj všetkým ktorí sa na príprave tejto záležitosti podieľali. Žiadajú správcu aby adresoval zhotoviteľovi poďakovanie písomnou formou.

Priebeh hlasovania:

Za hlasovali: vlastníci 21 bytov

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov

Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov

Návrh bol prijatý jednohlasne.

3. Plán práce, údržby a opráv na rok 2017

3.1 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 bola v pláne opráv na r. 2017 zaradená regulácia vykurovacej sústavy (v spojitosti s reguláciou vyk. sústavy celého sídliska) a revízie, riešenie hlavných prívodov elektrickej energie v súčinnosti so ZSE, výmena rozvodov bytových zvončekov a zosúladenie vedenia kabeláže a ostatnej infraštruktúry, v súčasnosti živelne vedenej v priestoroch vedľa rozvodov el. energie v skrinách na schodištiach do súladu s platnými technickými normami a ostatnými zákonnými predpismi. Okrem toho požiadal správcu o vykonávanie revízií spoločného vybavenia domu podľa plánu revízií v zmysle požiadaviek zákonných predpisov. Predstavil aj perspektívne plánované výmeny/obnovu ďalších spoločných častí/vybavenia v budúcnosti.

3.2. V diskusii Ing. Pogány uviedol že MPBH Šamorín, s.r.o., v súčasnosti pripravuje komplexnú rekonštrukciu rozvodov TUV, ktoré sú opotrebované a v havarijnom stave, nezodpovedajúcom súčasným predpisom, a to na celom sídlisku Gazdovský rad. Do úvahy prichádza financovanie prostredníctvom príspevku zo zdrojov EÚ, v prípade neúspešnej žiadosti, z vlastných zdrojov MPBH Šamorín, ktorému tieto rozvody patria. Celkové náklady odhadol na 400 000 €

Uznesenie č. 3:

Vlastníci schvaľujú rámcový plán údržby a opráv bytového domu na rok 2017.

Priebeh hlasovania:

Za hlasovali: vlastníci 21 bytov
Proti hlasovalo: 0 vlastníkov
Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov
Návrh bol prijatý jednohlasne.

4. Stav financií bytového domu

4.1 ZV prezentoval stav financií bytového domu – prostriedkov GO fondu – spracovaný podľa podkladov správcu k 1.9.2016. Uviedol výšku existujúcich záväzkov, očakávané čerpanie GO fondu do konca roku 2016 a aj bilanciu tvorby a čerpania za rok 2016. Prezentoval tiež vlastníkom stav dlhov vlastníkov bytov bytového domu s tým, že celkový dlh dosahuje vo vchode 49 1870,10 € vo vchode 51 5717,77 € a vo vchode 53 1687,08 €. Zároveň uviedol že správca vymáha dlžné sumy zákonným postupom.

ZV ďalej prezentoval, že 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. Vyzval na zvýšenú pozornosť voči vandalizmu a poškodzovaniu spoločného vybavenia domu.

4.2. V diskusii Ing. Pogány uviedol postup správcu pri vymáhaní dlhov vlastníkov s tým, že súčasťou dlhu sú aj náklady na jeho vymáhanie – upomienky, poplatky a pod. ako aj úrok z omeškania, ktoré po zaplatení dlhu sú príjmom GO fondu. Uviedol tiež že všetci dlžníci boli vyzvaní na zaplatenie dlžnej sumy, s vlastníkom 1 bytu bola podpísaná dohoda o splácaní dlhu.

Uznesenie č. 4:

Vlastníci berú na vedomie informácie ZV o stave financií bytového domu, dlžných sumách a spôsobe vymáhania dlhov.

Priebeh hlasovania:

Za hlasovali: vlastníci 21 bytov
Proti hlasovalo: 0 vlastníkov
Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov
Návrh bol prijatý jednohlasne.

5. Zachovanie súčasného pomeru pre rozpočítavanie vykurovacích nákladov

5.1 ZV informoval vlastníkov o novele Vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR č. 240/2016 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla, ktorá vstupuje do platnosti 1.1.2017. Vyhláška určuje spôsob rozpočítavania nákladov na ohrev a dodávku TUV (20% základná zložka, 80% spotrebná zložka, v súčasnosti 10%/90%), a nákladov na ohrev a dodávku TUV na vykurovanie (60% základná zložka, 40% spotrebná zložka, v súčasnosti 30%/70%) s tým, že v prípade rozpočítavania nákladov na ohrev a dodávku TUV na vykurovanie sa vlastníci bytov môžu dohodnúť aj na inom pomere.

5.2 ZV uviedol, že súčasný pomer 30%/70% je pre vlastníkov bytov výhodnejší, keďže sa zohľadňuje vo zvýšenej miere spotreba tepla domácnosti na základe pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (meračov tepla) ktoré boli osadené na radiátoroch v r. 2007. Navrhol vlastníkom zachovať súčasný spôsob rozpočítavania - 30% ZZ /70% SZ aj po 1.1.2017.

5.3. V diskusii bola zodpovedaná otázka potreby overenia PRVN, keďže v r. 2017 uplynie 10 ročná lehota platnosti overenia. Túto záležitosť bude riešiť správca budovy v rámci povinných revízií v spolupráci s firmou TECHEM, s.r.o. ktorá merače dodala a realizuje zber údajov a ich vyhodnotenie.

Uznesenie č. 5:

Vlastníci bytov pre účely Vyhlášky MH SR č. 240/2016 Z. z. súhlasia so zachovaním súčasného spôsobu rozúčtovania nákladov na vykurovanie v pomere 30% základná zložka (podľa plochy) a 70% spotrebná zložka (podľa PRVN, meračov) aj po 1.1.2017.

Priebeh hlasovania:

Za hlasovali: vlastníci 21 bytov

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov

Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov

Návrh bol prijatý jednohlasne.

6. Diskusia/rôzne

V rámci diskusie boli prediskutované témy:

6.1. Neoprávnené zaberanie pivníc a spoločných priestorov

ZV tento bod uviedol s tým, že pri prevode bytov v r. 1998 každý byt mal pivnicu/pivničný priestor, ktorých plocha sa ráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu – bol takto zapísaný do katastra nehnuteľností. V dome sú v súčasnosti cca 5 vlastníci ktorí nemôžu užívať pivnicu, lebo ju zabral niekto iný, čím dochádza k poškodzovaniu / okrádaniu oprávneného vlastníka, ktorý za pivnicu, ktorú nemôže užívať, riadne platí. Pokiaľ niekto legálne odkúpil pivnicu od iného vlastníka, treba to legalizovať aj na katastri – kontaktovať správcu s titulom nadobudnutia pivnice.

ZV v záujme korektného riešenia a zosúladenia vlastníctva a užívania pivníc navrhol nasledovný postup:

1. dôsledné označenie pivníc/pivničných priestorov menom a č. bytu
2. vypracovanie novej mapy pivničných priestorov – posledná pasportizácia priestorov v r. 1998
3. porovnanie údajov medzi údajmi z r. 2016 a 1998
4. Výzva vlastníkovi u ktorého sa zistí rozdiel, na doloženie dôvodu vlastníctva
5. Výzva užívateľovi neoprávnene zabratého priestoru na uvoľnenie priestoru a jeho postúpenie oprávnenému vlastníkovi, v krajnom prípade vypratanie na náklady neoprávneného vlastníka.

ZV navrhol zvoliť výbor vlastníkov (po cca 2 z každého vchodu), ktorý bude oprávnený otázku zosúladenia vlastníctva pivníc v spolupráci so správcou riešiť.

Po krátkej diskusii schôdza vlastníkov prijala k tomuto bodu uznesenie.

Uznesenie č. 6:

Vlastníci bytov si uvedomujú potrebu riešiť neoprávnený záber pivníc a spoločných priestorov. Schvaľujú:

1, Vlastníci bytov si označia pivničné a iné priestory ktoré užívajú svojím menom v termíne do 7 dní od konania schôdze, t.j. do 19.10.206. Neoznačené pivnice budú komisionálne otvorené.

2, Výbor vlastníkov poverený na kontrolu skutočnej rozlohy užívaných pivníc a oprávnenosti ich užívania v zložení p. Csenkey, Pálinkás, Ozogáni, Mikušová, Jakóczy, Ďord'ay, Mezzeyová, Polovka.

3, Výbor vlastníkov je oprávnený požadovať od vlastníka/užívateľa pivnice sprístupnenie priestorov za účelom zamerania a overenia vlastníctva

4, Vlastníci bytov žiadajú správcu budovy o poskytnutie maximálnej súčinnosti pri pasportizácii pivníc a ostatných nebytových priestorov a následnom zosúladení vlastníckeho práva.

Priebeh hlasovania:

Za hlasovali: vlastníci 21 bytov

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov

Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov

Návrh bol prijatý jednohlasne.

6.2 ZV požiadal vlastníkov o vyššiu súčinnosť pri zimnej údržbe chodníkov v okolí domu, nakoľko je to povinnosťou vlastníkov vyplývajúca zo zákona. Prostriedky zimnej údržby budú zabezpečené

6.3 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. Uviedol tiež že stojany na bicykle pred vchodmi neslúžia na trvalé uloženie bicyklov ale len na ich dočasné uloženie a slúžia všetkým. Odporučil vlastníkom využívať priestory pod schodišťom / pivničné priestory, a to aj z dôvodov možných krádeží.

6.4. ZV upozornil vlastníkov na potrebu skontrolovať si prírodné vodiče el. prúdu v bytových poistkových skriniach, keďže tieto sú vyhotovené z hliníka. Hliník môže časom spod spoja vytiecť, čím v dôjde k skratom a poškodeniu el. vedenia. Túto údržbu si vlastníci realizujú na vlastné náklady.

6.5. ZV informoval o problémoch s nezodpovednými fajčiarmi, ktorí svojím správaním znečisťujú okolie domu a spoločné priestory a zahadzovaním ohorkov cigariet z okien/balkónov zvyšujú riziko požiaru keďže takto zahodený ohorok môže spôsobiť vznietenie predmetov ktoré má na okne/balkóne uložený vlastník bytov pod takýmto bytom. Tiež apeloval na kultúru bývania keď sa najmä za bytovým domom hromadia ohorky z cigariet. Požiadal vlastníkov aby ohorky z cigariet likvidovali bezpečným spôsobom a následne zahadzovali ich do smetných nádob.

6.6. Poškodzovanie spoločného vybavenia domu a obnovenie fasády a strechy – ZV upozornil, že s ohľadom na existujúce záručné lehoty na fasádu a strechu, ako aj spoločné vlastníctvo fasády a strechy je akýkoľvek svojvoľný zásah do týchto častí neprípustný, hrozí strata záruky. V prípade nutnosti realizácie prác na streche je potrebné kontaktovať správcu budovy

6.7. V rámci bodu rôzne

a, Správca budovy vyzval vlastníkov na včasné nahlásenie problémov s hmyzom/ploščicami/švábmi a p., aby mohla byť včas vykonaná dezinfekcia a nedošlo k rozmnoženiu takýchto škodcov a ohrozeniu majetku vlastníkov

b, Vlastníci požiadali o riešenie problémov s nefunkčnými zaist'ovačmi vchodových dverí (šlapátka). Záležitosť bude riešená v spolupráci so správcom, preverí sa možnosť riešenia na báze magnetických úchytov.

Vlastníci informácie uvedené v bodoch 6.2 – 6.7 vzali na vedomie.

c, V rámci bodu rôzne bola vlastníckmi vznesená požiadavka vlastníkov vchodu 53 na výmenu upratovačky z dôvodu nedôslednosti pri upratovaní. Jedná sa o opakované sťažnosti vlastníkov bytov na kvalitu upratovacích služieb vo vchode 53. Zástupca vlastníkov uviedol, že osobne je spokojný s upratovačkou vo vchode 49 a navrhol vlastníkom túto upratovačku aj pre vhod 53, pokiaľ nedôjde k zlepšeniu súčasného stavu do konca roku. Vlastníci k tomuto bodu prijali uznesenie:

Uznesenie č. 7:

Vlastníci bytov upozorňujú upratovačku vo vchode 53 na nedostatočnú kvalitu upratovania a žiadajú aby riadne vykonávala upratovacie práce za ktoré je platená. Žiadajú správcu budovy aby toto upozornenie upratovačke tlmočil. V prípade že nedôjde k zlepšeniu kvality upratovania do konca roka 2016, bude s ňou rozviazaná dohoda o výkone práce a upratovacie služby budú zabezpečené inou osobou..

Priebeh hlasovania:

Za hlasovali: vlastníci 21 bytov

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov

Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov

Návrh bol prijatý jednohlasne.

d, ZV informoval o tom že v apríli 2015 bola spustená webová stránka domu <http://gazdovsky-rad-49-53.webnode.sk> na ktorej sú priebežne a aj spätne zverejnené všetky informácie týkajúce sa správy domu

7. Výmena zástupcu vlastníkov bytov

ZV uviedol tento bod s tým, že už dávnejšie avizoval vôľu po ukončení obnovy bytového domu nevykonávať ďalej funkciu zástupcu vlastníkov z dôvodu narastajúceho osobného a pracovného vyťaženia a potreby obmeny po pomerne dlhej dobe, počas ktorej túto činnosť vykonával. Ponúkol prípadnému nástupcovi pomoc počas prechodného obdobia pri oboznámení sa s činnosťou zástupcu vlastníkov a zapracovaní.

ZV uviedol, že môže rezignovať z funkcie aj okamžite a bez udania dôvodu, avšak z dôvodu zabezpečenia kontinuity správy a údržby bytového domu, nechce ponechať dom bez zvoleného zástupcu.

Keďže nikto z prítomných nereagoval na výzvu ZV aby prebral činnosti ZV, ani nebola ochota vlastníkov zvoliť zástupcu vlastníkov pre každý vchod, ZV súhlasil s pokračovaním v činnosti počas nasledujúceho kalendárneho roka s tým, že do konania ďalšej schôdze vlastníkov pokúsi sa nájsť zodpovedajúcu náhradu.

Hlasovanie k tomuto bodu neprebehlo, vlastníci vzali informáciu na vedomie.

Záver

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

Za MPBH ŠAMORÍN s.r.o.: Ing. Tibor Pogány, konateľ správcu

Zapísal:

Ing. Martin Polovka, PhD.

Overovatelia zápisnice:

.....
Soňa Jánošíková

.....
Szabolcs Mózes