

Zápisnica
zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov
bytového domu Gazdovský rad 49,51,53 Šamorín zo dňa 16.10.2018
konanej od 18,30 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 08.10.2018 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 16 vlastníkov z 15 bytov. Počet platných hlasov v zmysle zákona je 15, počet neplatných hlasov je 0 (§14 zákona). Žiaden vlastník nesplnomocnil na zastupovanie inú osobu. V zmysle zákona, hlasovanie k jednotlivým bodom programu bolo realizované po hodine trvania schôdze.

Schôdzu otvoril a viedol zástupca vlastníkov, Ing. Martin Polovka, PhD. (ďalej len „ZV“). Na schôdzi sa ako zástupca správcu zúčastnil konateľ MPBH ŠAMORÍN s.r.o., Ing. Boris Rozmuš.

ZV uviedol jednotlivé body programu schôdze, ktoré následne prezentoval pomocou multimediálnej prezentácie a k jednotlivým bodom predniesol komentáre. K jednotlivým bodom prebiehala zároveň aj diskusia. Multimediálna prezentácia tvorí prílohu zápisnice. Návrhy na doplnenie alebo zmenu programu neodznali.

Uznesenie č. 1: Vlastníci schvaľujú

- program schôdze v rozsahu pozvánky
- za zapisovateľa zápisnice zo schôdze Ing. Martina Polovku, PhD.
- za overovateľov zápisnice p. Mgr. Gyurászovú Reginu a p. Ing. Mariána Žbirku

Priebeh hlasovania:

Za hlasovali: vlastníci 15 bytov

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov

Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov

Návrh bol prijatý jedhlasne.

K jednotlivým bodom programu schôdze:

2. Informácie o realizovaných prácach, činnosti správcu a zástupcu vlastníkov v r. 2018

2.1 ZV zhrnul požiadavky vlastníkov zo schôdze konanej 20.9.2017 a prezentoval spôsob ich riešenia. Všetky požiadavky vlastníkov boli v spolupráci so správcom vyriešené. Požiadavka na rekonštrukciu chodníka bola doručená príslušnému odboru mestského úradu s vyjadrením, že predmetná žiadosť bude zaradená do plánu, s termínom opravy podľa priorít.

2.2 ZV ďalej zhrnul práce a opravy v r. 2018: Kontrolu a kompletne pretesnenie strešných zvodov bolo potrebné zrealizovať z dôvodu vytekania dažďovej vody cez spoje rúr pri prívalových dažďoch na schodište v blízkosti elektrických rozvodov. Momentálne cez zvody nezateká vo vchode 49 a 51, suterén 53 – zateká ešte v stropnom prechode v suteréne – je potrebné presekať otvor - doriešené do konca 10/2018.

2.3 ZV - informoval o požiarom ohrození budovy v dôsledku nezodpovedného správania 1 vlastníka a ostrom zásahu hasičov vo februári 2018. V súvislosti so zásahom hasičov vyvstala potreba obmedziť parkovanie vozidiel za budovou tak, aby zásahové vozidlá mohli sa za budovu dostať.

2.4 ZV ďalej informoval o realizovanej výmene vodomerov TUV, probléme so zatváraním vchodových dverí po výmene brana na dverách za polohovateľné. ZV apeloval na vlastníkov, aby dvere za sebou zatvárali, keďže do schodišťa vnika dážď, listy a podobne a zvyšuje sa únik tepla z budovy.

2.5 Pravidelné vylamovanie zámkov strešných výstupov značí tiež riziko poškodenia strechy. ZV požiadal všetkých aby si všimli osoby vystupujúce na strechu, nakoľko oprávnenie na to má len správca a osoby so súhlasom/v doprovoде správcu.

2.6 ZV informoval o vybudovaní rozvodov optickej siete spoločnosť Orange a T-Com

2.7 ZV informoval o realizovanej výmene rozvodov UK a TUV z kotolne K2 a realizovaných úpravách napojenia hlavného rozvodu v bytovom dome a uvedení priestorov okolo budovy do pôvodného stavu cca do konca októbra.

V diskusii ZV poďakoval za realizovanú úpravu odkvapového chodníka po výmene rozvodov UK a TUV podľa požiadaviek vlastníkov. Požiadal tiež o uvedenie pivničných priestorov – miestnosti kde sa nachádza napojenie rozvodov UK a TUV – do pôvodného stavu.

Vlastníci sa zaujímali o funkčnosť rozvodov optickej siete. ZV informoval o tom, že optická sieť v dome je síce dobudovaná, ale nebola ešte dokončená zhotoviteľom – práce v meste na iných bodoch ešte pokračujú.

Vlastníci v súvislosti s obnovou parkovísk po výmene rozvodov UK a TUV požadujú vyznačenie parkovacích miest na šikmé státie na parkovisku popri zadnej stene kotolne K2 ktoré je vhodnejšie s ohľadom na zjednosmernenie daného úseku.

3. Aktuálne otázky správy a údržby domu

3.1 ZV Informoval o začiatku vykurovacej sezóny a potrebe kontroly a odvzdušnenia vykurovacích telies. Radiátory je potrebné odvzdušňovať viackrát, nakoľko po výmene rozvodov UK je systém značne zavzdušnený.

3.2 ZV informoval o fenoméne kradnutia tepla, keď niektorí vlastníci vypínajú radiátory v bytoch a nechávajú sa vykurovať susednými bytmi. Pokiaľ sa takéto situácie budú opakovať, je možné zmeniť súčasný spôsob rozúčtovania – 70% spotrebná zložka podľa PRVN/ 30 % základná zložka podľa plochy bytu.

V diskusii Ing. Rozmuš a ZV informovali o spôsobe prechodu tepla, ako aj o tom, že každý vlastník zaplatí za teplo aj keď nekúri – nakoľko platí časť nákladov podľa plochy bytu. Ing. Rozmuš uviedol, že s ohľadom na kradnutie tepla je asi najvhodnejší pomer 30/70 (SZ/ZZ), tj. opačná než v súčasnosti. Informoval tiež o predpokladanom náraste ceny tepla v r. 2019 z dôvodu rastu cien plynu na trhu.

3.3 ZV informoval o úpravách platieb za byty zo strany správcu v júni 2018 a požiadal vlastníkov o kontrolu výšky svojich platieb tak, aby im v ideálnom prípade nevznikal nedoplatok. Ing. Rozmuš podal k tomu krátke vysvetlenie.

3.4 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.

3.5 ZV zároveň poďakoval vlastníkom za účasť na úprave okolia bytového domu ktorá sa uskutočnila v sobotu 13.10.2018.

3.6 S ohľadom na problémy s upchávaním kanalizácie, ZV informoval o liste, ktorý v SK/HU jazykovej verzii pripravil spolu s p. Medik. V liste sú vymenované predmety ktoré nepatria do kanalizácie

a spôsobujú jej upchatie a následne ďalšie škody. Čistenie kanalizácie platia všetci vlastníci z prostriedkov GO fondu budovy a dali by sa ušetriť.

3.7 ZV informoval o troch cenových ponukách na výmenu dreveného obloženia rozvodov na schodištiach v sume od 15.000 do 28 000 Eur. S ohľadom na výšku investície a reálne disponibilné prostriedky GO fondu, navrhol zaradiť znovu výmenu dreveného obloženia do plánu práce na nasledujúci rok.

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: vlastníci 15 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 30.9.2018. Uviedol výšku existujúcich záväzkov v súvislosti so splátkami úverov, očakávané čerpanie GO fondu do konca roku 2018 a aj bilanciú tvorby a čerpania za rok 2018. Prezentoval tiež vlastníkom stav dlhov vlastníkov bytov bytového domu očistený od dlhov bývalých vlastníkov, ktoré sú vymáhané osobitne, s tým, že celkový dlh dosahuje vo vchode 49 sumu 2 920,39 €, vo vchode 51 sumu 3 114,82 € a vo vchode 53 sumu 362,14 €. Vo vchode 51 dlžná suma sa priebežne spláca.

4.2. Medziročne poklesol celkový dlh o cca 360 €. Súčasný stav ZV nepovažuje za uspokojivý a vo veciach vymáhania dlhov so správcom priebežne komunikuje. **Vlastníci žiadajú správcu aby využil všetky zákonom dané možnosti a príslušné ustanovenia zmluvy o výkone správy aby dlžné sumy vymohol.**

4.3 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.

V diskusii Ing. Rozmuš a Ing. Polovka uviedli 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. Uviedli tiež že všetci dlžníci boli vyzvaní na zaplatenie dlžnej sumy. Dlh je dlhom na nájomnom, nie samotnom GO fonde, dočasne sa z prostriedkov GO fondu kryje.

Osobitne bol diskutovaný jeden byt vo vchode 49 ktorý dlžnú sumu uhradí spravidla nárazovo po výzve, a následne za byt znovu určité obdobie neplatí. Správca prisľúbil zaoberať sa touto situáciou.

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.

Priebeh hlasovania:

Za hlasovali: vlastníci 15 bytov

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov

Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov

Návrh bol prijatý jednohlasne.

5. Plán práce, údržby a opráv na rok 2018

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. 2019 kopíroval ten plán práce, ktorý bol schválený v roku 2018, nakoľko sa výmena drevených skriň na schodištiach 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.

K tomuto bodu neodznali diskusné príspevky.

Uznesenie č. 5:

Vlastníci schvaľujú rámcový plán údržby a opráv bytového domu na rok 2019.

Priebeh hlasovania:

Za hlasovali: vlastníci 15 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 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

6.2 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 ZV tiež uviedol že **stojany na bicykle pred vchodmi neslúžia na trvalé uloženie bicyklov** ale len na ich dočasné uloženie a slúžia všetkým. Odporučil vlastníkovi 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 skrinách aspoň 1x/2 roky, 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, pričom môže o službu požiadať údržbu správcu, alebo si ju zabezpečiť svojpomocne

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 nepripustný, hrozí strata záruky. V prípade nutnosti realizácie prác na streche je potrebné kontaktovať správcu budovy.

6.7. V rámci bodu rôzne ďalej:

a, jedna vlastníčka sa sťažovala na problém s tlakom TUV v byte. ZV v súčinnosti so správcom preverí situáciu a budú prijaté nápravné opatrenia.

b, v súvislosti s montážou klimatizačnej jednotky na jednom z bytov ZV upozornil na zosobnenie škôd v prípade zatečenie fasády a odporúčal vlastníkovi využiť mobilné klimatizačné jednotky, ktoré dnes už dosahujú parametre porovnateľné s nástennou klimatizáciou, pričom fungujú bez potreby montáže (a aj bez „rúry cez okno“).

c, ZV informoval znova o svojom zámere rezignovať z postu zástupcu vlastníkov ktorý vykonáva už takmer 12 rokov z dôvodu zmenenej osobnej situácie a nárastu pracovných povinností. Odporúčal vlastníkovi zaoberať sa náhradou.

d, Ing. Rozmuš informoval o tom, že od 1.11.2018 vstúpi do platnosti novela zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorá okrem iného upraví priebeh schôdze vlastníkov a postup pri hlasovaní.

e, v súvislosti s novelou zákona, Ing. Rozmuš požiadal o ustanovenie stálych overovateľov zápisníc v písomnom hlasovaní. ZV informoval, že v poslednom písomnom hlasovaní v októbri 2015 boli za stálych overovateľov zvolení p. Viktória Medik a p. Karol Tómes.

Vlastníci informácie uvedené v bode 6 vzali na vedomie bez hlasovania.

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.

Overovatelia zápisnice:

.....
Mgr. Gyurászová Regina

.....
Ing. Marián Žbirka

Za MPBH ŠAMORÍN s.r.o.: Ing. Boris Rozmuš, konateľ správcu