

Zápisnica

zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Budatínska 10-12, Bratislava, konanej dňa 1.10.2020, o 18:00 hod. v priestoroch garáži BD.

Program:

1. Otvorenie schôdze a odsúhlasenie programu
2. Voľba zapisovateľa a overovateľov zápisnice
3. Informácia o stave účtu bytového domu
4. Informácia o technickom stave domu
5. Plán údržby a opráv
6. Voľba nového zástupcu vlastníkov domu
7. Správa o činnosti výboru zástupcov vlastníkov
8. Návrh na obstaranie nových výťahov
9. Rôzne – podľa návrhov vlastníkov

Ad 1 Otvorenie schôdze

Schôdzu vlastníkov otvoril zvolávateľ schôdze Ľubomír Štancel technik domu za prítomnosti 24 vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa prezenčnej listiny.

Nikto z vlastníkov nemal pozmeňujúci návrh k programu schôdze a tak Schôdza prebehla v súlade s programom uvedeným na pozvánke doručenej jednotlivým vlastníkom bytov

Za	24	Proti	0	Zdržali sa	0
----	----	-------	---	------------	---

Program schôdze bol jednomyselne schválený tak ako navrhol správca.

Ad 2 Voľba zapisovateľa a overovateľov zápisnice

Voľba zapisovateľa:

Navrhnutá Ildikó Poláčková

Za	23	Proti	0	Zdržali sa	1
----	----	-------	---	------------	---

p. Ildikó Poláčková bola schválená ako zapisovateľka

Voľba overovateľov:

1. Navrhnutý Peter Kováč

Za	23	Proti	0	Zdržali sa	1
----	----	-------	---	------------	---

p. Peter Kováč bol schválený ako overovateľ zápisnice

2. Navrhnutá Judita Hodášová

Za	23	Proti	0	Zdržali sa	1
----	----	-------	---	------------	---

p. Judita Hodášová bola schválená ako overovateľ zápisnice

Ad 3 Informácia o stave účtu domu a o fondě údržby a opráv a stave nedoplatkov

Informáciu poskytol p. Štancel, technik domu.

Aktuálny účtovný zostatok na FÚaO je 127 710,44 € a na účte FÚaO k 30.9.2020 je 108 053,07 €. Prehľad tvorby a čerpania Fondu údržby a opráv (stav k 30.9.2020) je aj prílohou tejto zápisnice.

Aktuálny stav nedoplatkov v dome je 5 457,42 € (117 vlastníkov).

Prehľad stavu účtu, tvorby a čerpania Fondu údržby a opráv tvorí je k dispozícii na www.poschodoch.sk alebo priamo u správcu, resp. je možné si informácie vyžiadať mailom na technik3@blahobyt.sk.

Ad 4 Informácia o technickom stave domu

Správca stále rieši vrátenie stočného za uniknutú vodu v dôsledku havárie v roku 2019, pravdepodobne v priebehu 41. týždňa by mal správca dostať odpoveď vodární. Ihneď po obdržaní odpovede bude informovať vlastníkov.

Informoval tiež o investíciách, ktoré boli realizované v dome:

- Výmena uzamykania v dome
- Kamerový systém
- Úprava dverí na kontajnerových stojiskách,
- Úprava vstupnej chodby vchodu 12 (ešte nedokončené rozšírenie kočíkárne)

UPOZORNENIE PRE VŠETKÝCH VLASTNÍKOV:

Poruchy sa v pracovných dňoch v pracovnom čase hlásia správcovi formou SMS, telefónu, mail a podobne

Havárie mimo pracovných dní a po pracovnom čase sa hlásia na HAVARIJNÚ SLUŽBU.

Ad 5 Plán údržby a opráv na obdobie 2020/2021

Plán údržby predstavil p. Štancel technik domu. Plán obsahuje povinné prehliadky, revízie a opravy, ktoré sú vynútené zo zákona v celkovej predpokladanej cene 5697,48 €. Plán údržby a opráv je prílohou zápisnice.

Správca zároveň upozornil, že kontrola plynoinštalácií bude prebiehať v celom dome aj v bytoch, kde nie sú plynové spotrebiče, preto sú vlastníci povinní sprístupniť revíznemu technikovi byt. Z FÚaO je hrazená kontrola plynoinštalácií nie kontrola plynových spotrebičov v byte.

p. Novosad upozornil na zasekávanie sa brány v garáži a potrebu skontrolovania pri najbližšej servisnej prehliadke.

Ú: informáciu poskytnúť správcovi mailom

Z: Novosad

T: ihneď

Ad 6 voľba nového zástupcu vlastníkov domu

p. Tomáš Szarka oznámil, že sa vzdáva funkcie zástupu vlastníkov domu. Vzhľadom na skutočnosť, že priamo na schôdzi sa nepodarilo zvoliť nového zástupcu p. Szarka súhlasil s pokračovaním vo funkcii najneskôr však do 30.1.2021.

Do tej doby je potrebné vykonať niekoľko úloh

Ú1: preškoliť havarijnú službu v oblasti technickej špecifikácie domu (kde sú ventily, uzávery a pod.) a zabezpečiť umiestnenie informácie o umiestnení hlavných ventilov, uzáverov a pod.) na dostupnom mieste v dome

Z: Správca v spolupráci s p. Szarkom

T: 31.12.2020

Ú2: identifikovať úlohy a aktivity zástupcu vlastníkov a zabezpečiť ich rozdelenie

Z: výbor zástupcov vlastníkov

T: 31.12.2020

Ad 7 správa o činnosti výboru zástupcov vlastníkov

Informáciu poskytol p. Tomáš Szarka, ktorý informoval o aktivitách výboru a to zabezpečenie obstarania kamerového systému, uzamykacieho systému, predloženie návrhu na nové výťahy ako aj kontrolu účtov domu a čerpanie Fondu údržby a opráv.

Ad 8 Návrh na obstaranie nových výťahov

p. Novosad uviedol návrh na výmenu výťahov v dome a predstavil ponuku firmy KONE ako aj dôvody pre ktoré túto ponuku vybral výbor zástupcov vlastníkov na odsúhlasenie vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome. Podklady k otázkám (návrhy zmlúv a cenové ponuky) sú k dispozícii u pána Rastislava Novosada a je možné si ich vyžiadať na email: rastonovosad@gmail.com

Vzhľadom na skutočnosť, že na schôdzi vlastníkov nebol dostatočný počet vlastníkov hlasovanie o obstaraní nových výťahov prebehne písomným hlasovaním.

Súhlasíte s vyhlásením písomného hlasovania vlastníkov bytov a NP Budatínska 10-12 na otázky:

Otázka č. 1

Súhlasíte s investičnou akciou výmena 2 ks. Výťahov **spoločnosťou KONE s.r.o.** so sídlom Galvániho 7/B, 821 04 Bratislava, IČO: 31359884, podľa technickej špecifikácie v cenovej ponuke 0010619718 -LSK-FRB-2020 zo dňa 24.09.2020 za celkovú cenu za obidva výťahy 106 379,41 € vrátane DPH s financovaním na splátky (1. splátka 48 000,- € vrátane DPH a 60 mesačných splátok vo výške 972,99 € vrátane DPH) spolu so servisnou zmluvou v zmysle návrhu servisnej zmluvy s paušálnou odmenou 132,- €/mesačne vrátane DPH za obidva výťahy plus poplatky nezahrnuté v paušálnej sume podľa ponuky?

Otázka č. 2

Súhlasíte s objednaním nadštandardnej služby 24/7 connected services v zmysle návrhu servisnej zmluvy v cene 84,- € / mesačne vrátane DPH za obidva výťahy?

Za	24	Proti	0	Zdržali sa	0
----	----	-------	---	------------	---

Vyhlásenie písomného hlasovania na uvedené otázky bolo schválené

Ad 9 Rôzne

1. Problém kvapkajúcich kondenzov z klimatizácií

Správca informoval o možnostiach postupu voči takýmto vlastníkom. Je potrebné ich vyzvať na odstránenie kvapkania. Ak neodstránia kvapkanie je možné postupovať podaním podnetu na Štátny stavebný dohľad . Poslednou možnosťou riešenia problému je žaloba na súd na odstránenie kvapkania (napr. aj nariadením demontáže klimatizácie)

Ú: vyzvať vlastníkov bytov, ktorí majú namontované klimatizácie bez vyriešenia odvodu kondenzu tak, aby nekvapkal voľne na chodníky, autá, fasádu a pod. s upozornením na ďalšie kroky, ktoré môžu byť voči nim uskutočnené.

Z: správca

T: do 15.10.2020

2. Problém faktúry firmy ISTA za výmenu meračov tepla

V predloženej faktúre za výmenu meračov tepla sa našli nezrovnalosti. Je potrebné preveriť všetky práce navyiac, ktoré firma ISTA vyfakturovala. Tiež je potrebné zorganizovať ďalšie kolo výmeny meračov tepla tak, aby neboli fakturované zbytočne výjazdy.

Ú: preveriť práce navyiac, ktoré boli deklarované vo faktúre a informovať zástupcu vlastníkov

Z: správca

T: do 15.10.2020

Ú: zabezpečiť výmenu zvyšných meračov tak, aby nemuseli byť účtované osobitne u každého vlastníka bytu náklady za výjazd

Z: správca

T: do 30.10.2020

3. Modusaty

Opakovane sa rieši problém modusatov a anód v nich. V diskusii odzneli opakovane tie isté otázky a problémy.

Pán Novosad však upozornil na skutočnosť, že má vedomosť o tom, že anódy nie je potrebné v našich zariadeniach riešiť.

Ú: preveriť potrebu výmeny anód v Modusatoch v dome a informovať zástupcu vlastníkov

Z: správca

T: 15.10.2020

Ú: vykonať prieskum trhu na výmenu zariadení v prípade, že výmena anód je pre Modusaty v dome nevyhnutná a predložiť návrh riešenia vrátane cenovej ponuky na výmenu prístrojov zástupcovi vlastníkov

Z: správca

T: 30.10.2020

4. Reklama prevádzok

V záujme nepoškodzovať ďalej fasádu domu sa riešila jednotná úprava reklamných pútačov prevádzok na dome. Vzhľadom na skutočnosť, že prevádzky už majú nainštalované reklamné pútače, nebudú vyzvaní majitelia dotknutých priestorov k demontáži. Avšak do budúcnosti je zakázané reklamné pútače inštalovať bez súhlasu vlastníkov domu.

Ú: informovať vlastníkov dotknutých priestorov o rozhodnutí

Z: správca

T: bezodkladne

Ú: upozorniť vlastníkov zákaz montáže reklamných pútačov do budúcnosti bez súhlasu vlastníkov a na následky neuposlušnosti tohto zákazu

Z: správca

T: bezodkladne

Ú: vyzvať vlastníka nebytového priestoru, kde je prevádzka Vietnamské bistro, aby zabezpečil vyčistenie (vywapkovanie) terasy a priestorov pred prevádzkou od olejov a mastnoty nakoľko sa tie zanášajú na chodník pred domom a do domu. Navyše to vyzerá neesteticky a už to aj zapácha. Zároveň upozorniť majiteľov priestorov na pravidelné čistenie okolia

prevádzky spôsobené prevádzkou napr. ohorky od cigariet a pod. (u reštaurácií najmä terasy). O vyzvaní informovať zástupcu vlastníkov

Z: správca

T: 15.10.2020

5. Odmena zástupcovi vlastníkov

Vzhľadom na skutočnosť, že zástupca vlastníkov má zo zákona nárok na odmenu za výkon svojej funkcie a je potrebné túto otázku v súvislosti s motiváciou túto funkciu vykonávať sa navrhuje odsúhlasiť odmenu zástupcovi vlastníkov vo výške 600 € mesačne vrátane daní a odvodov s účinnosťou od 1.1.2021

Keďže na schôdzi nebol prítomný dostatočný počet vlastníkov, otázka bude predmetom písomného hlasovania:

Otázka

Súhlasíte s tým, aby zástupca vlastníkov dostával za výkon svojej funkcie odmenu vo výške 600 € mesačne ako super hrubú odmenu vrátane všetkých daní a odvodov zamestnanca a zamestnávateľa s účinnosťou od 1.1.2021.

Za	24	Proti	0	Zdržali sa	0
----	----	-------	---	------------	---

Otázka na písomné hlasovanie bola schválená

Ú: vypísať písomné hlasovanie k odsúhlaseným otázkam k výťahom a odmene zástupcovi vlastníkov s termínom hlasovania od 1.11.2020 do 30.11.2020 tak, aby mali vlastníci dostatočný priestor na preštudovanie najmä podkladov k novým výťahom

Z: správca

T: do 10.10.2020

UPOZORNENIE:

Zmeny na zvončekoch ako aj požiadavky na prístupové čipy hlásiť Ildikó Polačekovej na polacekovai@gmail.com, SMS na číslo 0903 232 219, do súkromnej správy na Facebook-u

za zapisovateľa
Ildikó Polačeková

za overovateľa 1
Judita Hodásová

za overovateľa 2
Peter Kováč

za správcu



¹ **BLAHO-BYT, S.R.O.**

Prokopa Veľkého 51

811 04 Bratislava

IČO: 35 729 899

IČ DPH: SK2021355468