

Vážení vlastníci bytov Budatínska 10 a 12

Nakoľko sa sústavne množia neoprávnené kritiky na adresu našej firmy, považujeme za opodstatnené reagovať na tieto, podľa nás sústavne ohovárania našej firmy, ktoré sa dejú zo strany niektorých Vašich zástupcov domu.

Vážení susedia, vlastníci bytov a nebytových priestorov,

Dovoľte nám – Výboru vlastníkov – reagovať na list, ktorý do Vašich schránok doručila spoločnosť VSD, s.r.o. List obsahuje veľké množstvo nepravdivých a neúplných informácií a nekonkrétnych obvinení. V reakcii uvádzame fakty tak, ako sú písomne evidované v zápisniciach zo schôdzí Výboru vlastníkov a zo Zhromaždení vlastníkov. Zápisnice boli odovzdané voči podpisu firme VSD, s.r.o. Vyjadrenia k jednotlivým bodom sme vpísali priamo do textu listu od spoločnosti VSD, s.r.o.

Nevieme, čo si máme myslieť o ľuďoch, ktorí nás v jednej chvíli vedia, aký sme úžasní a ako sú s nami spokojní a vzápätí na nás vymýšľajú rôzne kauzy.

O poslednej schôdzi vlastníkov sme sa dozvedeli iba náhodou od jedného vlastníka, ktorý potreboval vybaviť drobnosť v našej kancelárii. Štyri hodiny pred začiatkom (nebola nám doručená žiadna pozvánka, telefonát, mail).

Pán Szarka osobne telefonoval s pánom Mihálom ktorého na schôdzu pozval. Pán Mihál oznam akceptoval a požiadal o zaslanie pozvánky na email na vsd@vsd.sk. Tento email pán Szarka môže na požiadanie vyhľadať. Oznam o konaní schôdze bol uverejnený 10 dní vopred i na nástenkách vo vchodoch na prízemí, vo výťahu a na web stránke domu.

Schôdza bola navyše vopred avizovaná v zápisnici zo stretnutia výboru z 23.8.2007, ktorú správca prevzal. Citát zo zápisnice:

6.5 Výbor odsúhlasil zvolanie Zhromaždenia vlastníkov, s predbežným termínom 18.9.2007. Potvrdenie termínu, program a pozvánka budú zverejnené na nástenkách a zaslané poštou majiteľom prevádzok.

Okamžite volal pán Bučič pani Janiak a ospravedlnil Vášho správcu pána Mihála, ktorý mal v tom čase dovolenku. Sám pán Bučič prisľúbil, že k Vám príde iný pracovník VSD. Bolo mu povedané, že to nie je potrebné, nakoľko sa na schôdzi plánujete rozprávať len o domových telefónoch a iných drobnostiach.

*Pán Bučič ospravedlnil seba, i pána Mihála, no p. Janiak ho ubezpečila, že **okrem** prezentovaného programu sa bude hovoriť už iba o podrobnostiach týkajúcich sa napríklad domových telefónov, či informovať o pozemkoch pred našim domom. P. Janiak VSD, s.r.o. na schôdzi pred Vlastníkmi ospravedlnila.*

Nakoniec sa na tejto schôdzi rozhodovalo aj o úlohách pre nás (bez nás) a o výpovedi zo zmluvy na výkon správy s našou spoločnosťou. Považujeme takéto jednanie zo strany zástupcov domu za nekorektné, priečiace sa dobrým mravom.

Hlasovalo sa o nepredĺžení Zmluvy o výkone správy, nie o jej Výpovedi, ako to bolo uvedené i na pozvánkach na schôdzu.

Citát článku XI, bod 2. Zmluvy o výkone správy:

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.12.2007, pričom o predĺžení zmluvy na ďalší kalendárny rok sa rozhodne na schôdzi vlastníkov hlasovaním najneskôr 3 mesiace pred ukončením platnosti tejto zmluvy. Ak sa zhromaždenie vlastníkov za účelom dohodnutia ďalšej spolupráce neuskutoční, zmluva sa predlžuje o ďalší kalendárny rok.

Vyzerá to, ako keby sa báli, že v prípade našej prítomnosti na schôdzi by sa mnohé veci vysvetlili a potom by ostatní vlastníci nezdieľali negatívny názor niektorých zástupcov domu na našu spoločnosť.

Spoločnosť VSD, s.r.o. mala počas celého roka možnosť informovať vlastníkov o svojej činnosti a tým pozitívne ovplyvniť názor vlastníkov. Spoločnosť VSD, s.r.o. má k dispozícii svoju vlastnú informačnú nástenku, môže tiež využiť publikovanie oznamov na www.budatinska.sk. Tieto možnosti však ani raz nevyužila, a to ani na informácie, ku ktorým sa zmluvne zaviazala.

Citát článku IV., bod 1, odseky g), j), k) Zmluvy o výkone správy:

Správca sa zaväzuje:

g) poskytovať vlastníkom všetky informácie a podklady týkajúce sa výkonu správy domu. O dôležitých skutočnostiach správca informuje vlastníkov vo výveske v jednotlivých vchodoch a elektronickou poštou na adresu správcu webovej stránky domu – admin@budatinska.sk. Správca informuje najmä o :

- výberovom konaní na zabezpečenie potrebnej služby pre dom

- schôdzach, ktoré organizuje správca

- povinnostiach, ktoré musia zabezpečiť vlastníci

- podstatných náležitostiach týkajúcich sa domu;

j) mesačne informovať predsedu VČS a administrátora webovej stránky, pokiaľ je to možné v elektronickej forme, o pohybe na účte domu;

k) okamžite informovať predsedu VČS a administrátora webovej stránky, pokiaľ je to možné v elektronickej forme, o nepravidłných platbách podľa článku VII bod 1.

Pripomíname, že sme to boli my, kto prvý informoval Vašich zástupcov o tom, že sa dejú nejaké problémy okolo pozemkov pod parkoviskom a prístupovou komunikáciou.

Na stav upozornil p. Szarka 3 dni pred Vašou návštevou p. Janiak. Zástupca VSD, s.r.o. hovoril o poplatku o užívaní cesty, ďalej ste o stave neinformovali. Výbor požiadala o asistenciu právnik, ktorý sa dozvedel, že ste v rokovaní s magistrátom o prenájme cesty pre VSD, s.r.o.

Podmienky pretrvávajú a konanie pre VAZEX je pozastavené po námietkach od zástupcov Výboru.

Ďalej je daná plomba na pozemok pod domom o ktorom vôbec nič nehovoríte. Odkiaľ sa tam táto plomba zobrala a na základe čoho? O tomto fakte ste nás neinformovali.

Svoju prácu, ako správcovia Vášho domu, kolektív našej firmy vykonáva svedomito a naša snaha je vychádzať Vám čo najviac v ústrety (mnohokrát aj mimo času stránkových hodín, alebo vo večerných hodinách). Žiaľ zo strany niektorých Vašich susedov máme za to ako „odmenu“ iba samé podrazy.

Prosíme firmu VSD, s.r.o. o konkretizáciu, na aké 'podrazy' sa odvoláva.

Na jednoduchých príkladoch chceme poukázať, ako sa realizujú niektoré veci vo Vašom dome:

Na schôdzi vlastníkov zo dňa 19.6.2007 Ste sa jednoznačne vyslovili, že digitálne telefóny sa montovať nebudú. Neskôr nám Váš výbor predniesol požiadavku, aby sme takúto objednávku aj tak vystavili, že výbor ju schválil. Naš správca odmietol objednávku vystaviť pretože, podľa zmluvy o výkone správy s Vaším domom, výbor nemá takú finančnú právomoc, aby to schválili len oni sami. Až teraz na poslednej schôdzi ste si tieto telefóny riadne odsúhlasili, takže ak nám bude doručená riadne schválená zápisnica, bude ihneď vystavená objednávka, skontaktujeme sa s dodávateľom a dohliadneme, aby realizácia prác prebehla v poriadku.

Citácia zo zápisnice zhromaždenia zo dňa 19.6.2007:

4.14 Návrh na výmenu domových telefónov za digitálne domové telefóny. Výbor vlastníkov predloží konkrétnu ponuku na schválenie zhromaždeniu vlastníkov. ZA: 29, PROTI: 7, ZDRŽAL SA: 11.

Firma VSD, s.r.o. bola oslovená pre doplnenie o ďalšie ponuky. Tieto ponuky mali byť prezentované na plánovanej schôdzi Vlastníkov, aby Výbor nepredniesol iba jednu ponuku.

Na schôdzi výboru 23.8.2007 Výbor vzal na vedomie jedínú ponuku na realizáciu domofónov, s tým, že hlasovať sa bude na Zhromaždení. Citát zo zápisnice výboru:

3.1 Ponuka fy. Szanwald

- cena: zaokrúhlene 180 000 Sk (tj. cca 1000 Sk za byt)

Ponuka podlieha schváleniu Zhromaždenia vlastníkov

Teraz uvedieme opačný príklad. Keď sme chceli, aby výbor schválil montáž kľučiek na prechodové dvere na jednotlivých poschodiach (pôvodné sa rozkradli), tak výbor trval na tom, že to musí schváliť schôdza vlastníkov, hoci bez problémov to mohol výbor odsúhlasiť a kľučky mohli byť dávno namontované.

Predpokladaná cena za montáž kľučiek je hlboko pod hranicou, ktorú má výbor právo schváliť. Až na našu urgenciu to výbor schválil a my sme boli oprávnený túto montáž objednať u dodávateľa.

Na schôdzi výboru 23.8.2008 prezentoval p. Mihál návrh VSD, s.r.o. na montáž madiel – konkrétny výber typu madla a realizáciu zaslepenia otvorov po kľúčkách plechom. Výbor ešte počas prítomnosti p. Mihála chcel nechať schváliť výzor madiel Zhromaždeniu, v neskoršej diskusii však výbor odsúhlasil okamžitú realizáciu podľa návrhu VSD. Citát zo zápisnice:

6.3 I Ponuka od správcu VSD, s.r.o. na madlá miesto kľučiek na dvere na schodiská a chodby (v zmysle úlohy zo zhromaždenia vlastníkov). Cena na jedny dvere:

- 2x150 Sk madlo

- 200 Sk demontáž starých zámkov, montáž madiel a plechy (zaslepenie dier po zámkoch pod madlá (modrej farby)).

Výbor sa zhodol na riešení s madlo iba z jednej strany (kde sa ťahá) a zo strany tlačenia navrhuje dať iba plech. Cena za jedny dvere by tak bola zhruba 350 Sk

6.4 Dohodnúť detaily montáže (termín, farba zaslepovacích plechov, spôsob zabezpečenia proti krádeži – znehodnotenie hlavičiek šróbov, ...) – Zodpovedný p. Danko

Člen výboru - p. Danko dohodol realizáciu so správcou - p. Mihálom hneď ako sa mu s ním podarilo spojiť.

Ďalším problémom sú stretnutia, zápisnice a úlohy pre správcu. Zákon jednoznačne hovorí, že pokiaľ sa na schôdzi vlastníkov jedná o úlohách pre správcu musí byť správca na danú schôdzu pozvaný a musí dostať zápisnicu zo schôdze.

Na každú schôdzu sme p. Mihála pozyvali mailom na mihal@vsd.sk. Sám pán Mihál však podľa vlastných slov emailovú schránku príliš nepoužíva, a tak p. Szarka, alebo p. Janiak vždy o schôdzi informovali i telefonicky. Pozvánky na schôdzu Výboru sú naviac vždy 2-3 dni pred jej konaním na nástenkách v oboch vchodoch, ako i výťahoch a na web stránke domu.

Vzhľadom na dohodu Výboru so zástupcami VSD, s.r.o. je zápisnica zasielaná elektronicky na vsd@vsd.sk, ako i mihal@vsd.sk, a originál je k dispozícii proti podpisu u predsedu Výboru.

A tu nastávajú problémy. Nevieme kedy sa organizujú schôdze, zápisnice nedostávame

U p. Janiak sa nachádzajú zápisnice podpísané pánom Mihálom, ktorých rovnopisy mu boli odovzdané pri podpise rovnopisov, ktoré ostávajú v evidencii Výboru.

Podpísané zápisnice sú k nahliadnutiu u predsedkyne výboru p. Janiak.

Keď sme žiadali od pani Janiak zápisnicu zo schôdze, v ktorej bolo zapísané, že zástupca domu informoval o nesplnených úlohách správcu, tak nám žiadne konkrétne nesplnené úlohy nepredložila (bola jednoznačne dohodnutá komunikácia písomná, alebo mailom na nás cez vsd@vsd.sk a od Vás predseda@budatinska.sk alebo admin@budatinska.sk)

Súčasťou každej zápisnice zo schôdze výboru je zoznam nesplnených úloh. Zápisnice podpísané p. Mihálom sú k dispozícii u p. Janiak.

Prehľad úloh nesplnených k 13.10.2007 je zverejnený na www.budatinska.sk, v sekcii Oznamy.

Pritom každú nahlášku nejakej bežnej poruchy zo strany zástupcu okamžite riešime ešte v ten deň, alebo v deň nasledujúci.

Napriek nariadeniu Výboru o informovaní do 2 pracovných dní o stave poruchy nám postup prác firma VSD s.r.o. nehlási, čím následne vznikajú nedorozumenia a informačný šum.

Nám známy problém – nesplnené úlohy je dodanie zmluvy na výkon správy každému vlastníkovi. Niekoľkokrát sme prosili a urgovali u pani Janiak, že u Vás sa nachádza zmluva v elektronickej podobe, ktorú nie je problém u nás vo firme 265x vytlačiť a dať každému vlastníkovi. Do dnešného dňa sme ju v elektronickej forme nedostali.

P. Janiak Zmluvu do VSD, s.r.o. obratom zaslala. Po 2 týždnoch, keď sa informovala o stave zaslania sa dozvedela, že neprešla. Nakoľko práve nebola pri počítači s prístupom k internetu, obratom požiadala p. Szarku o preposlanie elektronickej formy zmluvy na email adresu VSD, s.r.o. Pán Szarka zmluvu ihneď preposlal a môže daný email nájsť v archíve a predložiť.

Navyše zmluva v elektronickej podobe je zverejnená a voľne k dispozícii na web stránke domu od 21.2.2007, pričom zverejnená je vo forme, ako nám ju doručila firma VSD, s.r.o.

Odhladnuc od toho VSD, s.r.o. má k dispozícii originál Zmluvy a ten stačí oxeroxovať. Námietskou firmy VSD, s.r.o. nie je možné považovať za opodstatnenú, nakoľko zo strany Výboru išlo len o v ústrety vychádzajúci krok, ktorý by umožnil ušetriť Vašich zamestnancov od xeroxovania, respektíve prepisovania Zmluvy.

Uvedomte si, že ak niekto nepovoláný dostane do svojich rúk oprávnenia nakladať s Vaším domom a tým aj s financiami Vášho domu, môže Vám spôsobiť ďalekosiahle nepríjemnosti. Pritom pri našej správe bez súhlasu Vašich zástupcov nezaplatíme ani korunu. Ale aká kontrola bude potom?

*K tomuto odstavcu sa dá veľmi ťažko vyjadriť. VSD, s.r.o. tu straší niekým nepovolánym, avšak nekonkretizuje, koho má na mysli a prečo by mal získať oprávnenia nakladať s našim domom. Odstavec zasieva strach – „aká kontrola bude po tom“ – **po čom?***

Môžeme sa iba domnievať, že VSD, s.r.o. hovorí konkurenčnom správcovi, firme Blaho-byt, s.r.o. Podľa informácii Výboru má táto firma dlhšie pôsobenie na trhu zo správou nehnuteľností ako VSD,

s.r.o. Výbor pri príprave zmluvy s prípadným novým správcom požaduje minimálne rovnakú, alebo väčšiu kontrolu nad finančnými prostriedkami domu ako zabezpečuje súčasná zmluva.

V zmluve o výkone správy je napísané, že sa uzatvára na dobu určitú do konca kalendárneho roka, pričom o predĺžení zmluvy na ďalší kalendárny rok sa rozhodne na schôdzi vlastníkov, najneskôr 3 mesiace pred ukončením platnosti súčastej zmluvy. Ak sa zhromaždenie vlastníkov, kde sa musí vyjadriť za alebo proti nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov, zmluva sa predlžuje o ďalší kalendárny rok. Hoci sa nejaká schôdza uskutočnila, zápisnica sa ako vždy k nám nedostala.

Podľa už citovaného bodu zmluvy sa o pokračovaní v zmluve rozhoduje hlasovaním. Na hlasovanie stačí vyjadrenie prítomných vlastníkov (v prípade, že sa nezúčastní nadpolovičná väčšina vlastníkov až po hodine od začiatku schôdze). V zmysle uzavretej Zmluvy nie je nutný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov.

U p. Janiak je k dispozícii email adresovaný na vsd@vsd.sk a mihal@vsd.sk, kde firme VSD, s.r.o. Zápisnicu zasiela spolu s informáciou, že všetky písomne materiály Vám budú dodané okamžite po ich kompletizácii.

Podotýkame že o konaní tejto schôdzi sme dopredu nevedeli.

Vyššie VSD uvádza, že o jej konaní bolo informované v deň jej konania. Navyše p. Szarka má k dispozícii mail potvrdzujúci zaslanie pozvánky na email adresu VSD, s.r.o. Schôdza (zhromaždenie) vlastníkov bola avizovaná aj v zápisnici zo stretnutia výboru 23.8.2007.

Máme za to, že Váš dom spravujeme aj počas nasledujúceho kalendárneho roku.

Zhromaždenie poverilo Výbor vyhotovením písomného dokumentu podpísaného nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov o nepredĺžení Zmluvy o výkone správy s VSD, s.r.o. Ak vlastníci rozhodnutie písomne potvrdia, môže dôjsť k rozviazaniu Zmluvy buď podľa článku XI, bod 2 – hlasovanie o nepredĺžení, alebo podľa článku XI, bod 3 – výpoveď bez udania dôvodu, s výpovednou dobou 3 mesiace.

Podľa informácií jedného z vlastníkov, prítomného na predmetnej schôdzi, schôdze sa nezúčastnil potrebný počet vlastníkov – cca 38 – 45 ľudí.

Napriek tomu sme považovali za nutné informovať Vás o komunikácii s Vašimi zástupcami a taktiež vyjadriť aj názor nás – správcu VSD.

V prílohe Vám predkladáme všetky finančné transakcie, ktoré boli vykonané na Vašom dome z fondu údržby a opráv a náklady na činnosť Vašich zástupcov.

Výbor ďakuje firme VSD, s.r.o. za predloženie položiek financovaných z FÚaO a v súvislosti s nimi máme nasledovné pripomienky:

Nasledovné položky by podľa vedomostí Výboru mali byť v rámci záruky na náš bytový dom:

- výmena remeňa	3070,20
- oprava brana	2606,-
- havária elektro	762,-
- oprava zadných vchodových dverí	1226,-
- havária zatekanie	762,-

- havária zatekanie	1690,-
- oprava osvetlenia 6.p	1226,-
- nastavenie a servis VZT	4224,50
- oprava osvetlenie	3307,-

Spolu 18873,70

Táto suma by preto mala byť správcom vrátená do FUaO.

K tabuľke 2.

P. Janiak mala byť v zmysle rozhodnutia Zhromaždenia vlastníkov k dnešnému dňu vyplatená čiastka 48.000,- Sk.

Výbor mal mať za dané obdobie rozpočet cez 10.000,- Sk

Za vytvorenie a údržbu web stránky malo byť vyplatené cca 22.000,- Sk

Tieto prostriedky nie sú dlhodobo úplne vyplácané z dôvodu nevytvorenia zmluvného vzťahu s predsedom Výboru a správcom web stránky. S p. Janiak ste boli prístupní vytvoriť dočasnú Dohodu o výkone práce a následne Vám poskytuje na preplatenie bločky, ktoré priamo súvisia s jej prácou pre náš bytový dom.

Významu tejto tabuľky preto nerozumieme a uvítame vysvetlenie.

S pozdravom

Bučič Dušan a Dana Kyselová
konatelia spoločnosti VSD

K celému textu:

Na základe informácii, ktoré sú uvedené v otvorenom liste vyzerá, že ho písala naozaj VSD s.r.o., avšak je nám nezrozumiteľné, prečo súčasťou nie je pečiatka, ktorá by toto potvrdila.

Nerozumieme prečo VSD úmyselne skresluje vo svoj prospech situácie, ktoré súvisia s Budatínskou 10,12, keď sú si jej zástupcovia vedomí dokumentov, ktoré Výbor vlastní.

Týmto zároveň vyzývame Vlastníkov, ktorí o predložených dôkazoch majú pochybnosti, aby si ich prišli overiť k p. Szarkovi a p. Janiak.

Prosíme tiež vlastníkov, aby sa zúčastňovali Zhromaždení vlastníkov a boli účastní diskusí a rozhodovania o záležitostiach nášho domu. Schôdze výboru sa tiež môže ako pozorovateľ zúčastniť ktorýkoľvek vlastník.

Pripomienky vyjadrujú názor Vlastníkmi zvoleného Výboru Vlastníkov bytového domu Budatínska 10 a 12 v Bratislave.

Tento dokument je prepísaný na základe papierovej verzie, ktorá nám bola vhozená do schránok.