

Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu

Dátum: 31. 05. 2012

Čas: 19.00 h

Miestnosť: spoločenská miestnosť

Prítomní: podľa prezenčnej listiny

Program

1. Otvorenie schôdze
2. Správa o činnosti správcovskej spoločnosti
3. Pohľadávky vlastníkov
4. Plán opráv
5. Odvolanie správcovskej spoločnosti
6. Rôzne
7. Záver schôdze

1. Otvorenie schôdze

- 1.1 Schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov otvoril pán Mikšík a privítal všetkých prítomných. Čas otvorenia schôdze: 19.15 hod.
- 1.2 Zástupca vlastníkov bytov predniesol požiadavku doplniť program schôdze o bod č. 5 – Výpoveď zmluvy o správe. Vlastníci bytov a nebytových priestorov hlasovali o zaradení bodu č. 5 do programu schôdze:

HLASOVANIE

Za návrh programu: 68

Proti návrhu programu: 0

Zdržal sa: 28

Návrh programu schôdze doplnený o bod č. 5 Výpoveď zmluvy o správe bol odsúhlasený.

- 1.3 Za zapisovateľa zápisnice bola zvolená Henrieta Pénzová.

HLASOVANIE

Za návrh: 96

Proti: 0

Zdržal sa: 0

- 1.3 Za overovateľov zápisnice boli zvolení Lenka Samuelová, Ján Mazanec a Mário Tarháza

HLASOVANIE

Za návrh: 96

Proti: 0

Zdržal sa: 0

2. Správa o činnosti správcovskej spoločnosti

- 2.1 Pán Bohunický informoval o prevádzkových nákladoch bytového domu za rok 2011. Rovnako informoval aj o tvorbe, čerpaní a aktuálnom zostatku financií vo fonde opráv a údržby. Vlastníci bytov vyúčtovanie zobrali na vedomie.
- 2.2 Zhrnuli sa všetky náklady za rok 2011. Náklady stúpili cca o 95%, nakoľko v roku 2010 Kobe Development, s.r.o. vlastnila väčšiu časť bytov a nebytových priestorov, za ktoré uhrádzala náklady. V roku 2011 sa predali ďalšie byty vo vlastníctve Kobe Development s.r.o., čím sa pomer vlastníctva priestorov Kobe Development, s.r.o. voči ostatným vlastníkom bytov zmenil.
- 2.3 Poistenie domu – poisťka uzavretá dňa medzi poisťovňou ... a správcom na základe návrhu väčšinového vlastníka bytov a nebytových priestorov Kobe Development, s.r.o. na sumu 1 974 000,- Eur.
- 2.4 Zimná údržba – paušálna zmluva uzavretá dňa medzi firmou ... a správcom na základe návrhu väčšinového vlastníka bytov a nebytových priestorov Kobe Development. Zimná údržba zahŕňa posyp soľou a očistenie od snehu a ľadu 1 m od schodiska.
- 2.5 Kamerový systém bol odcudzený, bolo podané trestné oznámenie a nahlásené poisťovni. Vyrozumenie polície je k nahliadnutiu u ZVB. Poisťovňa vyžaduje od správcu ďalšie podklady, ktoré bolo možné až na základe vyrozumenia polície dňa 29. 5. 2012 zaslať poisťovni na ďalšie spracovanie poisťnej udalosti.
- 2.6 Kúrenie – merače sú ovládané na diaľku – návod na merač dodá mailom p. Bohunický zástupcom vlastníkov bytov a vyvesený vo vestibule v informačnej skrini. Nakoľko sa vyskytli vysoké nedoplatky na kúrení, správca a vlastníci bytov sa dohodli, že každý, kto má nedoplatok, môže zaslať reklamáciu vyúčtovania na bytový podnik do 15. 6. 2012. Bytový podnik týmto vlastníkom potvrdzuje odklad splatnosti, kým reklamácia nebude vybavená. Každý vlastník si bude kontrolovať merač tepla. Ak sa nájdu nezrovnalosti, treba to poslať s presným opisom správania sa merača a údajov na email správcu: miksik@bpd.sk a v kópii na mail zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ZVB): racianska143@gmail.com

3. Pohl'adávky vlastníkov

- 3.1 Dlžníci – p. Lacková a p. Hervajová – riešené advokátskou kanceláriou, nakoľko si menované neplnili svojej povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o správe bytového domu a z určeného mesačného zálohového predpisu. Správca podal návrh vlastníkom bytov na odsúhlasenie poverenia správcu konať v mene vlastníkov bytov vo veci začatia exekučného konania.

HLASOVANIE

Za návrh: 95

Proti: 0

Zdržal sa: 1

4. Plán opráv

4.1 Návrh Bytového podniku:

- Hlavné vchodové dvere doplniť o lištu s čipovacím zariadením, nakoľko sa zámka často kazí a podlieha častým výmenám (predpokladaná náklady cca.1.300,- Eur).
- Osvetlenie vo vestibule – namiesto terajšieho osvetlenia namontovať lampy so senzorom na pohyb (predpokladané náklady cca.600,- Eur).
- Vlastník pán Želinka dostal od bytového podniku materiál na výmenu žiaroviek v celej budove.
- Revízia výťahov sa vykonáva každé 3 mesiace:
12/2011 bola vykonaná revízia výťahu pri zadnom vchode, zistené nedostatky a chyby neboli odstránené
02/2012 bola vykonaná ďalšia revízia výťahu pri zadnom vchode, nedostatky a chyby neboli opätovne odstránené
05/2012 mala byť ďalšia revízia – aj na základe garancie výťahu nám bytový podnik oznámil opravu výťahu v hodnote 620,- eur, čo zahŕňa chýbajúci hasiaci prístroj v strojovni, chýbajúca dekoračná lišta stien, alarm, GSM modul (vyžaduje to technická inšpekcia). Všetky nedostatky by sa mali nahlásiť na políciu a reklamovať cez poisťovňu.
- Výťah pri hlavnom vchode je zrepasovaný, pôvodný, potrebuje viac opráv – návrh bytového podniku a pani Samuelovej dať si ho prezrieť inou firmou ako je Schindler.
- Odmontovaný telefón pred hlavným vchodom – firma Kobe Development, s.r.o. zateplí vzniknutý priestor po demontáži automatu.
- Pomalované steny – sprejeri – treba riešiť prostredníctvom poisťovnej udalosti. ZVB nahlásia poškodenie stien na políciu a hlásenie odošlú p. Bohunickému na Bytový podnik.
- Opravy sa riešia na 90% cez externé firmy.
- Vymaľovanie stien pri výťahu vpredu, nezamaľovaná omietka nad schodiskom.
- Okná v celej budove sú všade špinavé ešte od stavby.
- Zadný vchod – na 4. poschodí dvere na strechu sú zamknuté, ale je tam diera a pri nepriaznivom počasí búchajú + zamknutie miestnosti na 4. poschodí

5. Odvolanie správcovskej spoločnosti

5.1 Nakoľko sa porady nezúčastnila nadpolovičná väčšina vlastníkov bytových a nebytových priestorov, k navrhovanému hlasovaniu o odvolaní nedošlo. ZVB však informoval vlastníkov bytov o nasledovných skutočnostiach, ktoré sú dôvodom na rozviazanie ďalšej spolupráce na základe zmluvy o výkone správy a na základe etikety dodávateľsko-odberateľských služieb.

5.2 BP neplní dohodnuté termíny priebežných opráv zaznamenaných v zápisniciach a zápisoch z pracovných stretnutí (body zápisnice 7.8/27. 04. 2011, 7.5/27. 04. 2011, ďalej body programu z pracovného stretnutia z 12. 07. 2011, ďalej závady súvisiace s obnovou bytového domu (chýba reklamačná korešpondencia a stav riešenia reklamácií).

K uvedenému dal BP na schôdzi nasledujúce stanovisko: BP prezentoval a doložil mailovú komunikáciu, z ktorej jasne vyplýva, že BP po oslovení riešil opravy a vyzýval zástupcov na odsúhlasenie prác. Na BP je k dispozícii mailová korešpondencia medzi správcom, vlastními a firmou KOBE.

- 5.3 BP nepredkladá vo vlastnom záujme k nahliadnutiu celkové vyúčtovanie za celý bytový dom, nepredkladá faktúry na preplatenie z fondu opráv a údržby na schválenie ZVB. ZVB nemajú detailný prehľad o pohybe na účte fondu opráv a údržby.

K uvedenému dal BP na schôdzi nasledujúce stanovisko: Správca nemá dôvod nepredkladať vyúčtovanie, faktúry a faktúry na preplatenie. Správca na schôdzi vlastníkov prezentoval a dal aj k nahliadnutiu faktúry za rok 2011, z ktorých v počte 6 len jedna nebola podpísaná od zástupcov vlastníkov, a to faktúra JUDr. Ščepkovej za vymáhanie dlhu od neplatičov. Každý vlastník má právo a možnosť nahliadnuť do účtovníctva domu.

- 5.4 Správca BP vo vlastnom záujme neinicuje minimálne aspoň raz za mesiac pracovné stretnutia so ZVB, čo má byť v jeho záujme, pokiaľ ide o skutočnosť, že správca je tu pre vlastníkov bytov, ktorý im má poskytovať svoje služby kvalitne a zodpovedne.

K uvedenému dal BP na schôdzi nasledujúce stanovisko: Správca informoval vlastníkov, že minimálne raz do mesiaca robí kontrolu objektu.

- 5.5 ZVB pociťuje úpadok rekonštruovanej bytovky a vlastníctva spoločných priestorov z dôvodu elementárneho nezáujmu terajšieho správcu proaktívne, dynamicky a kvalitne poskytovať služby svojim zákazníkom, uplatňovať načas a v plnej vážnosti reklamácie voči rekonštruovateľovi stavby a informovať o stave výsledku reklamácií ZVB. Správcovskej spoločnosti Bytový podnik v Dúbravke chýba dynamika v riešení fundamentálnych záležitostí obyvateľov bytového domu.

K uvedenému dal BP na schôdzi nasledujúce stanovisko: Správca oboznámil vlastníkov, že v súčinnosti s firmou KOBE realizujú reklamácie a odstraňujú nahlásené reklamácie. Správca na schôdzi predložil mailovú komunikáciu s firmou KOBE, poisťovňou ALLIANC a firmami u ktorých objednával práce na odstránenie závad a reklamácii. Správca upozornil vlastníkov, aby vo vlastnom záujme sa starali o svoj majetok.

- 5.6 ZVB vyzval správcovskú spoločnosť na lepšiu spoluprácu v oblasti flexibility a kvality poskytovaných služieb vlastníkom bytov. V prípade, že sa spolupráca nezlepší, ZVB bude opäť prehodnocovať význam a opodstatnenie zmluvy o výkone správy uzatvorenej s Bytovým podnikom v Dúbravke.

K uvedenému dal BP na schôdzi nasledujúce stanovisko: Aj správca vyzval zástupcov na lepšiu spoluprácu a pravdivé informovanie vlastníkov domu.

6. Rôzne

- 6.1 Každý E-Mail od ZVB na BP alebo informáciu vyvesiť do skrinky vo vestibule, všetky odpovede od BP vyvesiť, aby ľudia mali prehľad, čo sa rieši a čo je v štádiu rokovania.
- 6.2 Pracovná doba pani upratovačky – zistiť a uverejniť na nástenke.
- 6.3 Registrácia psov, majitelia psov by mali upratovať po svojich miláčikoch – žiadosť na MÚ Rača o zbernú nádobu pre psov.
- 6.4 Kosenie trávy – trávnik je pod správou Obvodného úradu na Staromestskej 6.
- 6.5 Bočná plocha vedľa bytovky patrí Tatra Rezorts – treba zaslať požiadavku na kosenie.
- 6.6 Zákaz kŕmenia mačiek z okien – potravu zobrať dole a položiť ju mačkám za smetné koše.

- 6.7 Správca sa dohodne so ZVB na presnom termíne, ako často sa budú pracovne stretávať za účelom kontroly spoločných priestorov a objektu bytového domu a riešenia priebežných opráv a údržby.
- 6.8 Zo strany BP bol podaný návrh na zvýšenie sumy do fondu opráv a údržby z 5 centov na m² na 10 centov na m² odo dňa 01.07.2012.

HLASOVANIE

Za: 91
Proti: 5
Zdržal sa: 0

- 6.9 Lenka Samuelová podala návrh na odsúhlasenie mesačných odmien pre ZVB Romana Kvapila (50,- eur v čistom) a Ľubomíra Šalagu (50,- eur v čistom).

HLASOVANIE

Za: 96
Proti: 0
Zdržal sa: 0

UZNESENIE

1. **Nezrovnalosti s vyúčtovaním, resp. pozorovanou závadou merača tepla v jednotlivých bytoch nahlásiť správcovi domu elektronicky.**
Z: vlastníci bytov individuálne
T: do 15. 06. 2012
2. **Zosumarizovať nahlásené nezrovnalosti a pozorované závady na meračoch tepla vlastníkov bytov a vyriešiť ich individuálne.**
Z: BP Dúbravka
T: priebežne, individuálne najneskôr do 15. 09. 2012
3. **Uskutočňovať pracovné stretnutia BP Dúbravka so ZVB mesačne každý druhý týždeň v utorok v danom mesiaci.**
Z: BP Dúbravka, ZVB
T: pravidelne každý druhý utorok v mesiaci
4. **Rozdať po 2 kľúče od novej vchodovej zámky vlastníkom, ktorí neboli na schôdzi.**
Z: ZVB
T: do 15. 06. 2012
5. **Vydať emailový pokyn na výmenu vchodovej zámky a vymeniť zámku.**
Z: ZVB, BP Dúbravka
T: 16. 06. 2012 (pokyn), 22. 06. 2012 (výmena zámky)
6. **Pracovné stretnutie so správcom bytového domu.**
Z: BPD, ZVB
T: 12. 06. 2012 o 18. 00 h, Račianska 143, Bratislava

- 7. Žiadosť MÚ o zbernú nádobu pre psie exkrementy.**
Z: BPD
T: 30. 06. 2012
- 8. Pripraviť dohodu o vykonaní práce pre Ľubomíra Šalagu a Romana Kvapila.**
Z: BPD
T: 15.06. 2012
- 9. Vyvesiť na nástenku pracovnú dobu upratovačky a jej harmonogram upratovania.**
Z: ZVB v spolupráci s Kobe
T: 30. 06. 2012
- 10. Zabezpečiť kosenie trávniku pred bytovkou (Staromestská 6)**
Z: ZVB
T: 30. 06. 2012
- 11. Pripraviť nové zálohové mesačné predpisy pre majiteľov bytov na základe bodu 6.8 zápisnice..**
Z: BPD
T: 30. 06. 2012

V Bratislave 31. 05. 2012

Zapísala: Henrieta Péňzová, v.r
Overili: Lenka Samuelová, v.r
Ján Mazanec, v.r
Mário Tarháza, v.r

Za ZVB: Roman Kvapil, v.r
Ľubomír Šalaga, v.r

Za BP Dúbravka
Mgr. Oliver Mikšík, v.r