

Z á p i s n i c a

zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Račianska 143, v Bratislave súp.č. 2687, Bratislava III – Rača, konanej dňa 17.10.2022, zvolanej v zmysle § 14 zákona NR SR č. 182/1993 v znení neskorších noviel a doplnkov.

Prítomní vlastníci: podľa prezenčnej listiny, pričom prejavili zhodný prejav vôle.

Za HomePro Správcovská, s.r.o.: Filip Rakús, technický správca, Ivana Molnárová, riaditeľka oddelenia

Miesto a čas konania: v priestoroch garáží bytového domu, 17.10.2022 od 17,00 hod.

Každému vlastníkovi bytov a nebytových priestorov bola včas doručená pozvánka na schôdzu, tak ako ukladá zákon 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.

Program:

1. Otvorenie schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
2. Voľba, zapisovateľa zápisnice
3. Schválenie predsedajúceho a programu schôdze
4. Informácie o hospodárení bytového domu za rok 2021 (Stav finančných prostriedkov na PF a FO, mesačná tvorba, tvorba na m2 za rok 2022. Zoznam neplatičov z mesačných záloh, ročného vyúčtovania, vymáhania, stav k termínu schôdze).
5. Informácie od vlastníka a prevádzkovateľa kotolne (nákup plynu, spotreba plynu, cena plynu – súčasný stav a prognózy).
6. Plán opráv na nasledujúce obdobia
7. Separovaný odpad – bioodpad
8. Informácia k investičnému zámeru – dodávateľ firma Re:ffit, s.r.o. - výroba, dodávka a montáž vchodových dverí 3 ks , následne montáž nového zvončekového systému + telefóny do bytov a nový čipový systém
9. Informácia k výmene vodomeroch s diaľkovým odpočtom
10. Plán opráv
11. Rôzne a diskusia (predstavenie nového technika, reporty)
12. Záver

K bodu č. 1, 2, 3

Schôdze sa zúčastnilo 32 vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Račianska 143 v Bratislave z pozvaných 194.

- Návrh rozhodnutia 2022_1 : Súhlasíte s tým, aby zapisovateľom schôdze bola p. Molnárová?

Prítomní počas hlasovania: 32

Hlasovanie: za: 32 proti: 0 zdržal sa: 0

Rozhodnutie 2022_1: Prítomní vlastníci odsúhlasili za zapisovateľa zápisnice p. Molnárovú.

- Návrh rozhodnutia 2022_2 : Súhlasíte s tým, aby predsedajúcim schôdze bola p. Molnárová?

Prítomní počas hlasovania: 32

Hlasovanie: za: 32 proti: 0 zdržal sa: 0

Rozhodnutie 2022_3: Prítomní vlastníci odsúhlasili za predsedajúceho schôdze p. Molnárovú.

Z á p i s n i c a

zo schôdze vlastníkov bytov / NP Račianska 143 v Bratislave.

- Návrh rozhodnutia 2022_3 : Súhlasíte s programom schôdze tak, ako bol uvedený v pozvánke ?

Prítomní počas hlasovania: 32

Hlasovanie: za: 32 proti: zdržal sa: 0

Rozhodnutie 2022_4: Prítomní vlastníci súhlasili s programom.

Vlastníci bytového domu majú schválených permanentných overovateľov zápisníc a písomných hlasovaní.

K bodu č. 4

Správca informoval prítomných o čerpaní FPÚaO a zároveň o nákladoch za jednotlivé služby.

Stav účtu služieb k 15.10.2022 = 32.046,49 € (-10.000,- € pôžička medzi účtom služieb a FPÚaO)

Stav účtu FPÚaO k 15.10.2022 = 130.911,10 € (+10.000,- € pôžička medzi účtom služieb a FPÚaO)

Aktuálna tvorba FPÚaO = 0,30 € / m² / mesiac

Mesačná tvorba celkom = 2.370,03 €

Zmena tvorby FPÚaO od 01.01.2025 = 0,50 € / m² / mesiac

Správca informoval prítomných o nedoplatkoch vlastníkov bytového domu.

Nedoplatky nad 500,- € - vlastníci bytu č. 12, bytu č. 173

Postup pri riešení nedoplatkov:

1. dlh minimálne 30 € - bezplatné SMS upozornenie
2. 1. spoplatnená upomienka
3. 2. spoplatnená upomienka
4. Súdne vymáhanie

Najvyšší dlh je za byt č. 77 = 9.255,76 €

- Rieši súdny exekútor, dňa 04.11.2022 o 9,00 hod. sa bude konať dražba uvedenej nehnuteľnosti.

Vlastníci vzali na vedomie.

K bodu č. 5

Konateľ spoločnosti TMC Servis, s.r.o. p. Babík, ako vlastník nebytového priestoru kotolne a vlastník technológie kotolne, ktorá dodáva teplo na kúrenie a teplo pre prípravu teplej úžitkovej vody zodpovedal otázky súvisiace s predpokladanými nákladmi a predajom kotolne vlastníkom bytového domu.

Vlastníci bytového domu nemajú so spoločnosťou TMC Servis, s.r.o. uzatvorenú Zmluvu o dodávke tepla, ale iba schválený harmonogram na rok 2022.

Informoval vlastníkov o skutočnosti, že nemá zazmluvnenú dodávku plynu na rok 2023, aktuálne platnú zmluvu na dodávku plynu má uzatvorenú len do konca roka 2022.

Akým spôsobom bude riešiť dodávku plynu sa vyjadril nevedel. Nedokázal vlastníkom povedať aké budú predpokladané zvýšené náklady. Podľa jeho slov to môže predstavovať až 5,5 násobok súčasných nákladov.

Prítomní vlastníci vyslovili výraznú nespokojnosť s vyjadreniami vlastníka kotolne, a to najmä že nepodnikol kroky, aby vedel zabezpečiť vlastníkom bytového domu zvýhodnenú cenu, nepredložil im v zmysle stretnutia z februára 2022 návrh na odkúpenie kotolne a nedodržiaval žiadne aj ním navrhnuté termíny.

Po diskusii vlastník kotolne vyslovil návrh, že by bol ochotný prediť vlastníkom bytového domu nebytový priestor kotolne spolu s celou technológiou kotolne za cenu 95.000,- € bez DPH, t.j. 114.000,- € s DPH.

Správca požiadal vlastníka kotolne o revízne správy a informácie k technickému stavu zariadení kotolne a súčinnosť pri obhliadke stavu zariadení kotolne, aby mali vlastníci čo najviac informáciu pri prípadnom hlasovaní o odkúpení.

Z á p i s n i c a

zo schôdze vlastníkov bytov / NP Račianska 143 v Bratislave.

K bodu č. 6

V nasledujúcich obdobiach sa budú realizovať všetky povinné prehliadky, odborné skúšky, revízie v zmysle platnej legislatívy.

Investičný zámer - výroba, dodávka a montáž vchodových dverí 3 ks , následne montáž nového zvončekového systému + telefóny do bytov a nový čipový systém:

Dodávateľ firma Re:ffit, s.r.o.. Zatiaľ bola uhradená zálohová faktúra vo výške 75 % z ceny diela (na materiál a výrobu) vo výške 15.674,- €.

Vlastníci požiadali správcu o cenovú ponuku na výmenu ležatých rozvodov studenej vody na základe vyjadrenia od dodávateľa, ktorý riešil havarijnú situáciu so studenou vodou.

V diskusii k plánu opráv navrhol jeden z vlastníkov bytového domu vyregulovanie teplej úžitkovej vody. Správca do budúcej schôdze preverí možnosti – projektanta, predpokladané náklady, spôsob realizácie.

Správca zároveň informoval vlastníkov o uzatvorení Zmluvy na havarijnú službu so spoločnosťou Havarijná služba Olivová, s.r.o., Škultétyho 1, Bratislava (0,39 € / byt / mesiac). Havarijná služba sa týka spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu.

Pri zistení skutočnosti, že haváriu spôsobili spoločné časti alebo spoločné zariadenie bytového domu, tak tieto náklady budú hradené z FPÚaO.

Ak sa zistí skutočnosť, že havária bola spôsobená časťou, alebo zariadením vo výlučnom vlastníctve vlastníka bytu, tak tieto náklady bude znášať konkrétny vlastník.

K bodu č. 7

Ku kontajnerovému stojisku boli pristavené smetné nádoby pre Kuchynský odpad. Do kontajnerového stojiska sa nezmestia. Správca preverí možnosť dobudovania, resp. zväčšenia stojiska s vlastníkom pozemku. Jedna z vlastníčok navrhla aj zmenu riešenia dispozície stojiska. Správca preverí aj túto skutočnosť.

K bodu č. 8 – v bode 6

K bodu č. 9

Správca predstavil vlastníkovi cenové ponuky na výmenu vodomeroch na SV a TV s diaľkovým odpočtom od firmy ista Slovakia, s.r.o. a ENBRA SLOVAKIA , s.r.o. . Ponuky boli veľmi porovnateľné. Vlastníci majú od spoločnosti ENBRA SLOVAKIA , s.r.o. nainštalované merače tepla a taktiež im táto spoločnosť robí rozúčtovanie nákladov za teplo. Došlo k hlasovaniu :

- Návrh rozhodnutia 2022_4 : Súhlasíte s výmenou vodomeroch na SV a TV s diaľkovým odpočtom + zbernica od spoločnosti ENBA SLOVAKIA s.r.o. ?

Prítomní počas hlasovania: 32

Hlasovanie: za: 31 proti: 1 zdržal sa: 0

Rozhodnutie 2022_4: Prítomní vlastníci súhlasili s programom.

K bodu č. 11

- Kontaktnou osobou vo veciach technických za správcu: Filip Rakús, rakus@homepro.sk, 0911 086 388
- Správca bude vlastníkom zasielať mesačné reporty o svojej činnosti pre vlastníkov bytového domu
- Zimnú údržbu bude v zimnej sezóne od novembra 2022 do marca 2023 vykonávať p. František Živický, za mesačnú odmenu 150,- € netto. Správca uzatvorí s p. Živickým príkaznú zmluvu na tieto práce.

Z á p i s n i c a
zo schôdze vlastníkov bytov / NP Račianska 143 v Bratislave.

- Správca informoval prítomných o skutočnosti, že v ich mene podal Žiadosť o regulovanú cenu elektrickej energie pre spoločné priestory:

„Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ako odberatelia elektriny podľa § 2, písm. k) zákona č. 85/2022 Z.z. , ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 250/2012 Z.Z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov, a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, ďalej ako „zraniteľný odberateľ“ v zastúpení správcovskou spoločnosťou HomePro Správcovská, s.r.o.. so sídlom Račianska 153, 831 53 Bratislava, IČO: 44 934 556, majú uzatvorenú zmluvu o dodávke elektriny na odberné miesto.

Ako zraniteľný odberateľ si v zmysle § 96g, odsek 2 zákona č. 85/2022 Z.z. uplatňujeme právo na zaslanie návrhu na dodávku elektriny za regulované ceny v roku 2023.“

Taktiež správca zaslal Žiadosť o schválenie sadzby za distribúciu pre odberné miesta spoločných častí a zariadení.

Správca nevie predpokladať aké regulované ceny budú stanovené ÚRSO a nedokáže tieto ovplyvniť.

Ak bude správca disponovať novými predpokladanými nákladmi na rok 2023 , upraví zálohové predpisy a zašle vlastníkom.

K bodu č. 12

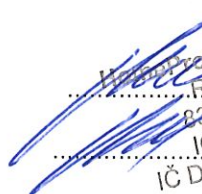
Správca poďakoval prítomným za účasť a schôdzu ukončil o 20,15 hod.

Predseda júci vyhlasuje, že všetky hlasovania prebehli v súlade so zákonom 182/1993 Z.z. v platnom znení.

V Bratislave dňa 17.10.2022

Predseda júci: p. Ivana Molnárová

Zapísal: p. Ivana Molnárová


HomePro Správcovská, s.r.o.
Račianska 153
831 53 Bratislava
IČO: 44 934 556
IČ DPH: SK2022881366

Overili:

Dňa 01.11.2022 elektronicky pani Poláková

Zverejnené dňa:

Príloha : prezenčná listina zo dňa 17.10.2022 uložená u správcu