

Zápisnica zo Zhromaždenia vlastníkov

12. december 2008

Zúčastnení:

- Správca Blaho-Byt, s.r.o: p. Kováč – konateľ, p. Hotový – správa objektu
- Vlastníci podľa prezenčnej listiny (v elektronickej podobe príloha podpisy_2008-12-10.pdf)

Slovník: I – Informácia, H – Hlasovanie, D – Diskusia, U - Úloha

Priebeh:

Č.	Typ	Text	Informoval alebo Zodpovedný/termín Hlasovanie
1		Informačná časť	
		Nakoľko zhromaždenie nebolo o 18:35 uznášaniaschopné, začalo sa informačnou časťou bez nutnosti hlasovania.	
		p. Kováč – konateľ správcovskej firmy Blaho-Byt, s.r.o. informoval o hospodárení domu v roku 2008: <ul style="list-style-type: none"> • Nedoplatky sú v súhrnnej výške cca. 300 000 Sk, boli menovaní najväčší neplatiči. Nedoplatky sú vymáhané. Podrobný zoznam poskytne správca Výboru vlastníkov. • Vo фонде údržby a opráv je nakumulovaným momentálne 1 400 000 Sk • Najväčšie výdavky v roku 2008 tvorila montáž digitálnych domofónov a povinné požiarne revízie. Zoznam výdavkov zašle správca Výboru a bude zverejnený na web stránke domu (alebo po dohode k nahliadnutiu u predsedu a podpredsedov Výboru vlastníkov) • Prílohy: <ul style="list-style-type: none"> ○ FondUO_2008-december.pdf ○ Prevadzka_2008-december.pdf ○ hlavna_kniha_2008-december.pdf 	Kováč
		p. Hotový – pracovník Blaho-Byt, s.r.o. poverený technickou správou nášho objektu informoval o dianí od posledného zhromaždenia: <ul style="list-style-type: none"> • Bolo reklamované a Vazexom opravované zatekanie – momentálne sa čaká na preverenie po väčšom daždi • Bol reklamovaný a opravovaný prasknutý preklad v garáži. Vazex opravoval, ale bude opäť reklamované. • Bola opakovane reklamovaná a Vazexom opravovaná dlažba, nakoľko sa závada prejavila na ďalších miestach, bude opätovne reklamovaná. • Opakovane boli opravované (doťahované) pánty na predných vchodových dverách. Bude nutná systematická oprava, nakoľko pánty neunesú dvere aj s DEK systémom. • Bolo zabezpečené zatmelenie dier po utrhnutej stoličke vo výtahu (vchod 10) • Modusat – je potrebné skontrolovať netesnosti a v prípade netesností alebo korózie v priestore Modusatu individuálne reklamovať nesprávnu montáž u Vazexu a informovať správcu. • Rozvod studenej vody – v bytoch je potrebné skontrolovať, či sú rozvody studenej vody izolované izolačnou hmotou alebo tkaninou. Na holých rúrach sa zráža voda. V prípade že máte neizolované potrubia v stúpačke, je potrebné individuálne reklamovať u Vazexu a informovať správcu. 	Hotový
		p. Szarka, predseda Výboru vlastníkov informoval o ďalších výborom riešených aktivitách a závadách: <ul style="list-style-type: none"> • Boli opravené alebo vymenené braná na vstupných dverách. • Došlo k opakovanému upchaniu kanalizácie z bytov (viac nižšie) • Došlo k upchaniu kanalizácie v dôsledku nečistenia lapačov tukov v prevádzke Bonnet – závada odstránená na náklady prevádzky. • Nezrovnalosti v odčítaní tepla - boli opätovne urgované reklamácie u Vazexu, momentálne bez odozvy • Návrh na vklad na kúpu pozemkov bude podaný do 12.12.2008 • Výbor pri kontrole vyúčtovania našiel ešte ďalšie chyby. Nakoľko rozdiely boli malé, bolo so správcom dohodnuté, že v ďalšom vyúčtovaní bude uvedená opravná položka a v sprievodnom liste budú opravy popísané. <p>Podrobná správa o činnosti výboru je v prílohe sprava_vyboru_2008-december.pdf na web stránke domu</p>	Szarka
2		Rozhodovacia časť	
	I	Hodinu po oznámenom termíne – tj. 19:00 sa stalo zhromaždenie uznášaniaschopné.	Szarka
	H	Schválenie moderátora schôdze – p. Szarka	ZA: 51 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0
	H	Schválenie zapisovateľa – p. Tarapčík	ZA: 51 PROTI: 0

			ZDRŽAL SA: 0
	H	Prihlásenie sa a schválenie overovateľov zápisnice: - p. Varša - p. Kovács	ZA: 51 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0
	I, H	Informácia o programe a schválenie programu: - 1. Zahájenie, voľba overovateľov zápisu a určenie zapisovateľa - 2. Správa správcu o hospodárení domu za rok 2008, stav nedoplatkov a ich riešenie - 3. Správa správcu o riešení technicko-prevádzkových problémov domu a stav riešenia reklamácií - 4. Správa o činnosti výboru polyfunkčného domu Budatínska 10,12. - 5. Návrh riešenia vysporiadania pohľadávok p. Miroslavou Kudličkovou. - 6. Návrh riešenia a vysporiadania vzniknutých škôd kanalizačným systémom p. Evou Kupkovou. - 7. Rôzne	ZA: 51 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0
3		Otázky k informáciám od správcu a Výboru vlatníkov	
	I,U	p. Doležalová informovala o probléme s neskorou zaslaným preplatkom z vyúčtovania. Správca vyjadril svoj pohľad na problém. <ul style="list-style-type: none"> • Kvôli námietke k vyúčtovaniu p. Doležalová nezaslala návratku • Správca preto neposlal preplatok • P. Doležalová zastavila platby • Následne postupne vznikol nedoplatok • P. Doležalová požadovala vyplatenie preplatku z vyúčtovania aby odblokovala nezaslané mesačné platby • Správca uviedol že nemohol vyplatiť preplatok, keď včase žiadania o jeho vyplatenie bola p. Doležalová voči domu v dlhu. Správca zašle do týždňa podklady k sporu Výboru a výsledok bude zverejnený v zápisnici zo stretnutia výboru.	Info: Doležalová, správca Úloha:Blaho-Byt T: 15.1.2009
	I	Otázka: okná – fučanie, rosenie, plesne – individuálne reklamovať u Vazexu	
	I	Opakované poruchy výt'ahu – rôzne neoficiálne teórie o príčinách častých výpadkov (nadmerná záťaž, napätie v sieti mimo tolerancií...) – informácie od opravárov. Odporúčané pravidelné čistenie drážok aspoň raz týždenne. Upratovacia firma sa vyjadrí, či bude v rámci čistenia chodieb pred výt'ahmi zabezpečovať aj vyčistenie drážok – je nutné mať malý ručný vysávač.	
	I,U	Predné vchodové dvere – uvoľňujúce sa pánty: úloha pre správcu: pripraviť ponuky na posilnenie pántov, v prípade že nebude možné na výmenu vchodových dverí.	Blaho-Byt T: 15.1.2009
4		Návrh riešenia vysporiadania pohľadávok p. Miroslavou Kudličkovou.	
	I	V minulých rokoch neboli odčítané merače tepla pre predhrev vzduchu do vzduchotechniky v prevádzkach Meadows a Bonnet. V prevádzke Meadows merač bol dodatočne odčítaný a náklady vyúčtované. V prevádzke Bonnet merač úplne chýbal.	
	I	p. Kudličková, majiteľka priestoru prevádzky Bonnet informovala, že o chýbajúcom merači nevedela, prevádzku od Vazexu prebrala s jedným meračom. Po zistení, že merač chýba ho nechala ihneď namontovať a momentálne je namontovaný, funkčný a príslušný protokol je odovzdaný správcovi.	
	I	p. Kudličková navrhla spôsob vysporiadania za neodčítané obdobie – platbu za spotrebu tepla pre VZT za rovnaké množstvo ako v príslušnom období odobral Meadows. Návrh odôvodnila rovnakou plochou a charakterom prevádzok.	
	H	Hlasovanie: p. Kudličková (prevádzka Bonnet) zaplatí za neodčítané obdobie za rovnaké množstvo tepla pre vzduchotechniku ako p. Hrubý (prevádzka Meadows)	ZA: 56 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0
5		Upchávanie kanalizačného systému	
	I	V priebehu leta došlo k opakovanému vyplaveniu splaškov v byte p. Kupkovej v dôsledku upchania kanalizácie: <ul style="list-style-type: none"> • V júni • V septembri dva krát, s 8 hodinovým odstupom Vo všetkých prípadoch zasahovala havarijná služba, pričom z kanalizácie bolo odstránené veľké množstvo odpadu (cez vypílené čistiace otvory v priestoroch garáže). Odpad tvoril najmä stavebný materiál (cement, kleber, zvyšky kachličiek), handry, vložky. Pri čistení bolo vytiahnuté množstvo odpadu z predmetnej stupačky aj zo stupačky vedľajšej (otvorenej omylom). Splašková voda v byte spôsobila značné škody na podlahách a vstavaných skrinách. Správca informoval, že škody spôsobené splaškovou vodou nie sú kryté z poistky domu a nie je ich možné ani poistiť v individuálnych poistkách bytov – poistovne na toto riziko nepoist'ujú.	
	D	Prebehla diskusia k spôsobu riešenia problému s upchávaním stupačiek. P. Porada, priateľ p. Kupkovej, informoval, že firma, ktorá montovala kanalizácia počas obhliadky po havárii sľúbila odstrániť jedno vodorovné 45st. koleno nachádzajúce sa hneď za zvislým 90st kolenom. Správca informoval, že pracovník, ktorý to sľúbil bol vo výpovedi a firma následne nepovažovala jeho sľub za záväzný a uvedené koleno je podľa nej namontované správne a nespôsobuje upchávanie. Ďalší návrh počas riešenia po havárii bol odstrániť esičko na odpadovej rúry a spustiť ju cez byty priamo cez prevádzku svetidiel. Nakoľko však Vazex uviedol, že sústava je správne realizovaná podľa projektu a nevedia zaručiť že takáto zmena zamedzí upchávaniu, bola táto alternatíva zamietnutá. Diskutovali sa možnosti a náklady tlakového prečistenia a prekamerovania celej odpadovej sústavy,	

		aby sa vylúčili ďalšie škody a upchania.	
H	Hlasovanie:	Zrušiť vodorovné 45st koleno za zvislým 90st kolenom na príslušnej stupačke na náklady domu.	ZA: 53 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 3
H	Hlasovanie:	Vyčistiť problematickú stupačku po celej výške a vyčistiť ostatné stupačky do výšky prvého poschodia (ak majiteľa bytov poskytnú prístup)	ZA: 55 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 1
U,H	Správca do 15.1.2009 predloží tri ponuky na realizáciu vyššie odhlasovanej úpravy odpadovej rúry a tri ponuky na čistenie odpadových rúr. Pri ponukách na čistenie sa vyžaduje ponuka na tlakové čistenie s kamerovým záznamom stavu rúry po vyčistení. Vlastníci môžu dať ďalšie ponuky, pokiaľ poznajú takéto firmy a vedia zabezpečiť dobrú cenu služby. Výbor vlastníkov vyberie najvýhodnejšiu ponuku.		ZA: 56 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0 Blaho-Byt T: 15.1.2009
D	Prebehla diskusia o solidárnom preplatení škôd spôsobených splaškou vodou p. Kupkovej. Hlasovanie: Preplatiť p. Kupkovej vykladované náklady na odstránenie škôd spôsobených splaškou vodou, do maximálnej výšky 50 000 Sk?		ZA: 53 PROTI: 1 ZDRŽAL SA: 2
I	Nasledujúci deň po hlasovaní nás správca informoval nasledovne: ----- Original Message ----- Subject: RE: OZNAM z www.budatinska.sk : Sprvca informuje Date: Thu, 11 Dec 2008 8:51:56 +0100 From: bbt.hotovy < bbt.hotovy@azet.sk > To: admin@budatinska.sk < admin@budatinska.sk > Na základe rozhodnutia schôdze o uhrade škôd v byte s fondu opráv Výboru dávame na vedomie že odhlasovanie uhrady je v rozpore s §10 odst .3 tu sa uvádza 3) Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a prilahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodžií. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv. peniaze Vlastníkov sa nemôžu použiť na úhradu škôd v byte Vlasníka . vlastník bytu si má poistiť byt a zariadenie a následné škody riešiť cez vlastnú poisťku a nie cez poisťku domu a ani fond opráv tu ide o zjavné porušenie zákona na ktoré Vás touto cestou upozorňujeme.		Blaho-Byt
6	Iné		
I	Praskliny v omietkach v spoločných častiach budú opakovane reklamované.		
D	Návrh: zriadiť spoločnú sušiareň prádla. Bolo skonštatované, že nemáme k dispozícii žiadny vetraný spoločný priestor.		
I	Umiestnenie značky „P – rezervé“ bolo miestnou časťou zamietnuté (viď žiadosť a vyjadrenie na ňu na nástenke správcu). P. Polačeková bude ešte písať odvolanie.		
D	Množia sa prípady vyhádzania kontajnerov (zrejme bezdomovcami). Následne OLO nevyprázdni kontajnery. Prebehla diskusia o možnosti zamykať, neboli však k dispozícii cenové ponuky. Na zhromaždenie vlastníkov v máji budú pripravené dve alternatívy: - zamykanie na guľu a bežnú vložku („FAB-ku“) – vyžaduje aj vyriešenie odomknutia pred príchodom OLO a zamknutia po ich odchode, pochybnosti o spoľahlivosti - zamykanie DEK systémom – OLO má vlastný DEK kľúč, spoľahlivé, ale očakávajú sa vyššie náklady		
U	Žiadame správcu o zabezpečenie odčítania meračov tepla za rok 2008 do 15.1.2009 za prítomnosti pracovníkov Vazexu , aby nemohlo byť odčítanie tepla Vazexom spochybnené pri reklamácii rozdielov meraní na meračoch v bytoch a v kotolni.		Blaho-Byt T: 15.1.2009

Mená, dátumy a podpisy:

Overovateľ 1

Overovateľ 2

Zapisovateľ

Za správcu
Prevzal