

# Zápisnica zo Zhromaždenia vlastníkov 17. jún 2010

## Zúčastnení:

- Správca Blaho-Byt, s.r.o: p. Kováč – konateľ
- Vlastníci podľa prezenčnej listiny (v elektronickej podobe prílohy prezenca\_listina1.pdf, prezenca\_listina2.pdf, originály uložené u správcu – fy Blaho-Byt, s.r.o.)

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

## Priebeh:

Č.	Typ	Text	Informoval alebo Zodpovedný/termín Hlasovanie
1		<b>Informačná časť</b>	
	I	<b>Program:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zahajenie, voľba overovateľov zapisu a určenie zapisovateľa</li> <li>2. Správa o činnosti správcu za obdobie spravy a výsledky hospodarenia s prostriedkami domu za rok 2009</li> <li>3. Stav riešenia reklamácií</li> <li>4. Správa o činnosti Výboru vlastníkov - p. Szarka, p. Tarapčík a p. Polackekova</li> <li>5. Plan údržby a opráv na rok 2010</li> <li>6. Rozne - inventúra DEK a garazových prístupov - Výbor vlastníkov, projekt osvetlenia v dome - p. Jaroslav Vinduska</li> </ol>	
	I	Nakoľko zhromaždenie nebolo po 18:00 uznášaniaschopné, začalo sa informačnou časťou bez nutnosti hlasovania.	
	I	<p>p. Kováč – konateľ správcovskej firmy Blaho-Byt, s.r.o. informoval o hospodárení domu v roku 2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ podklady od správcu sú v prílohách zápisnice sprava_budatinska_10-12.pdf a vyuctovanie_nakladov_2009.pdf</li> <li>○ v informácii boli porovnávané zálohový predpis so skutočnou spotrebou, resp. skutočnými nákladmi, z čoho vyplynulo, že náklady v roku 2009 na teplo klesli, na vodu stúpili, stúpili tiež ceny OLO</li> <li>○ Informovalo sa tiež o probléme, že niektoré prevádzky nemajú vlastný kontajner, informácia o znížení počtu kontajnerov, resp. zníženie frekvencie odvozu odpadu</li> <li>○ nezrovnalosť vo vyúčtovaní poistenia domu je spôsobená chybou v predpise záloh</li> <li>○ rozdiel v nákladoch na elektrickú energiu spôsobený prechodom elektrárni na iný spôsob výpočtu (návrh na riešenie – selektívna revízia správa na ističe a podľa výsledkov žiadať o prepočet ceny)</li> <li>○ stav fondu údržby a opráv 27003 € bola tvorba fondu v roku 2009, čerpanie 37 443 €</li> <li>○ <u>odmena správcovi sa nemenila</u></li> </ul>	Blaho-Byt, p. Kováč
	I	<p>p. Talavášková – pracovník Blaho-Byt, s.r.o. poverený technickou správou nášho objektu nebola prítomná, preto o technických záležitostiach informoval predseda výboru vlastníkov p. Szarka:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reklamácie: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vlhúca stena vo vchode 12 – reklamácia bude uzavretá treba len naspäť omiešť stenu.</li> <li>○ Poistná udalosť na kočikarni bola odstránená ešte sa vypisuje žiadosť na poisťovňu a vyplňujú sa policajné papiere s predbežným výsledkom – neznámy páchatel.</li> <li>○ Schodiská nezatekajú, ak nájdete miesto kde ešte zateká prosíme o nahlásenie.</li> <li>○ Dlaždice by mali byť k dátumu zhromaždenia popravované ale neznamená to, že už sa nebudú vydúvať.</li> <li>○ Strecha bola dosypaná kamením a sleduje sa či závada pretrváva.</li> <li>○ Vchodové dvere v oboch chodoch od Budatinskej bude treba kompletne vymeniť. Uchytenie je konštrukčne nevhodné.</li> <li>○ Straty tepla – reklamácia uzavretá – straty sú v dome, je to vlastnosť systému s Modusatom</li> <li>○ Tlak vody – reklamácia uzavretá – minimálna hodnota je 0,3 MPa, táto hodnota by mala byť dosahovaná na najvyšších poschodiach. Nastavenie celého domu na vyššiu hodnotu by hrozilo vyrázaním batérií vysokým tlakom na najnižších poschodiach. V prípade nižšieho tlaku sa prosím ozvite.</li> <li>○ Od minulého zhromaždenia nebola zaznamenaná ďalšia upchávka kanalizácie</li> <li>○ Reklamácia zatekania do garáží a vlhnutie na prízemí vchodu 12 stále beží</li> </ul> </li> </ul>	Blaho-Byt, p. Kováč Szarka
2		<b>Rozhodovacia časť</b>	

	<b>I</b>	Hodinu po oznámenom termíne – tj. 19:00 sa stalo zhromaždenie v zmysle zákona čiastočne uznášanía schopné (rozhodnutia ktoré nevyžadujú nadpolovičný počet všetkých vlastníkov). <ul style="list-style-type: none"> <li>Počet prítomných – byty a nebytové priestory: 46 zo 175 (príloha prezencna_listina2.pdf)</li> <li>Počet prítomných – garážové státa – spolumajitelia nebytového priestoru 2: 22 zo 71 spoluvlastníkov (príloha prezencna_listina1.pdf)</li> </ul>	Szarka
	<b>H</b>	<b>Schválenie moderátora schôdze</b> – p. Szarka	<b>ZA:</b> 45 <b>PROTI:</b> 0 <b>ZDRŽAL SA:</b> 1
	<b>H</b>	<b>Schválenie zapisovateľa</b> – p. Tarapčík	<b>ZA:</b> 45 <b>PROTI:</b> 0 <b>ZDRŽAL SA:</b> 1
	<b>H</b>	<b>Prihlásenie sa a schválenie overovateľov zápisnice:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>p. Rakús</li> <li>p. Rusiňák</li> </ul>	<b>ZA:</b> 46 <b>PROTI:</b> 0 <b>ZDRŽAL SA:</b> 0
	<b>I, H</b>	<b>Informácia o programe a schválenie programu:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. Zahajenie, volba overovateľov zapisu a urcenie zapisovateľa</li> <li>2. Sprava o cinnosti spravcu za obdobie spravy a vysledky hospodarenia s prostriedkami domu za rok 2009</li> <li>3. Stav riesenia reklamcii</li> <li>4. Sprava o cinnosti Vyboru vlastnikov - p. Szarka, p. Tarapcik a p. Polacekova</li> <li>5. Plan udrzby a oprav na rok 2010</li> <li>6. Rozne - inventura DEK a garazovych pristupov - Vybor vlastnikov, projekt osvetlenia v dome - p. Jaroslav Vinduska</li> </ul>	<b>ZA:</b> 46 <b>PROTI:</b> 0 <b>ZDRŽAL SA:</b> 0
<b>3</b>		<b>2. Správa o cinnosti spravcu za obdobie spravy a vysledky hospodarenia s prostriedkami domu za rok 2009</b>	
	<b>I</b>	Správa bola prezentovaná v informačnej časti – vid' vyššie.	
	<b>I</b>	p. Bakoňová sa pýtala, prečo opäť bolo vyúčtovanie opozdené. P. Kováč informoval, že nakoľko boli neskoro ukončené výmeny meračov tepla, Blaho-Byt radšej počkal s vyúčtovaním nakoľko je teplo najdrahšia položka.	
	<b>I</b>	V budúcom roku bude odčítanie vykonávať vo dvojiciach Výbor vlastníkov alebo zástupca výboru plus ďalší vlastník. Odmena odčítavateľom bude 2 euro/byt, čo je menej ako dnes platíme. Odčítanie vody a tepla bude riešené na jeden krát.	
<b>4</b>		<b>Stav riešenia reklamácií</b>	
	<b>I</b>	Informácia o stave riešení reklamácií bola prezentovaná v informačnej časti.	
	<b>D</b>	Diskusia k poruchovosti výtahu a čo s tým: <ol style="list-style-type: none"> <li>Chceme si dať vypracovať znalecký posudok? Ak áno aký – o tom či je výťah v súlade s normou (asi je...) alebo preskúmanie mechanického alebo elektrického stavu? Čo nám následne prinesie posudok? Kapacity boli schválené v stavebnom povolení aj pri kolaudácii</li> <li>Vymeniť servisnú firmu? Je asi najjednoduchšia možnosť, ale strácame možnosť reklamácie.</li> </ol>	
	<b>I</b>	Info od správcu: výťah je vyhradené technické zariadenie so špeciálnym režimom prevádzky. Musí mať kontroly certifikovanou organizáciou raz za 1 mesiac a 3 mesiace. Raz za 3 roky skúšky Štátnou obchodnou inšpekciou. Táto startosťivosť je platená v servisnom paušáli spolu so štandardnou údržbou – mazanie, vyprost'ovanie osôb sprevádzkovanie. Servisný paušál platíme firme Schindler.	Blaho-Byt, p. Kováč
	<b>U</b>	Žiadame správcu o zabezpečenie výpisu porúch výtahov od Schindlera a písomné stanovisko ku kazivosti výtahov od slovenského Schindlera aj jeho materskej firmy.	<b>Blaho-Byt</b> <b>T: 29.10.2010</b>
	<b>U</b>	Blaho-Byt navrhol následne zorganizovať stretnutie: Blaho-Byt, zátupcovia výboru, riaditeľ Schindler, servisným managerom, zodpovedný servisný technik, revízny technik.	<b>Blaho-Byt</b> <b>T: 15.12.2010</b>
<b>5</b>		<b>Informácie o činnosti výboru</b>	
	<b>H</b>	Zmena členstva výboru: <ul style="list-style-type: none"> <li>p. Kolinský sa vzdal členstva vo výbore</li> <li>p. Baďura bol schválený ako nový člen výboru</li> </ul>	<b>ZA:</b> 45 <b>PROTI:</b> 0 <b>ZDRŽAL SA:</b> 1
	<b>I</b>	Informácie o činnosti sú priebežne k dispozícii v zápisniciach výboru na web stránke a nástenke domu.	
	<b>I</b>	T-Com nenamontoval lištu na 2. Poschodí ako 1. provider na danom poschodí, pohrozili sme mu odpojením domu od optiky T-comu. Problém rieši p. Szarka.	p. Szarka
	<b>I</b>	Nefungujú následné systémy: <ul style="list-style-type: none"> <li>Vzduchotechnika v garáži – senzory CO a CO2</li> <li>EPS (elektronická požiarňa signalizácia)</li> <li>Dieseagregát a odsávanie dymu z únikových ciest</li> </ul>	
	<b>U</b>	Úloha pre správcu – vyriešiť závädy Vzduchotechniky, EPS a Dieselagregátu	<b>Blaho-Byt</b> <b>T: 15.12.2010</b>
	<b>I</b>	p. Potúček, požiarň technik Blaho-Bytu informoval o stave: <ul style="list-style-type: none"> <li>Od Vazexu nie je možné získať kompletné informácie/dokumentáciu k systémom EPS, VZT, dieselagregátu. Dokumentácia nie je k dispozícii ani od predošlého správcu.</li> </ul>	Blaho-Byt, p. Potúček

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Boli vymenené nálepky EXIT za fluoreskujúce verzie – zmena normy</li> <li>- EPS bude opravené – bola objednaná oprava a odborná prehliadka EPS, bola vybraná najlacnejšia ponuka, ostatné firmy žiadali výmenu EPS za „svoj“ typ</li> <li>- V ďalšom kroku bude nutné získať dokumentáciu, informácie k Dieselaagregátu a následne zabezpečiť opravu</li> <li>- Bude nutné opraviť čidlá VZT v garáži</li> <li>- Revízie hasiacich prítrojov a hydrantov boli zabezpečené a sú v poriadku</li> <li>- Požiarny uzáver – vypáčené dvere do kočikárne vo vchode 12 – sú vo výbore. Je to poisťná udalosť, bude to platené z poisťky domu.</li> <li>- Modré dvere – požiarny uzávěry musia byť podľa požiarnych predpisov uzavreté.</li> </ul>	
<b>6</b>		<b>Plán údržby a opravy na na budúci rok</b>	
	<b>I</b>	Povinné revízie na rok 2011: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Revízie elektrických zariadení</li> <li>- Revízia bleskozvodov</li> <li>- CO snímače/protipožiarny zariadenia</li> </ul>	
	<b>I</b>	Sú nedoriešené opravy vchodových dverí ešte z minulého roka, ponuky boli doručené Výboru.	
	<b>I</b>	Hodnota fondu údržby a opráv sa kvôli nutným opravám medziročne znížila. Z tohto dôvodu bude potrebné navýšiť tvorbu fondu zo súčasných 5skk/m2	
	<b>D</b>	Návrh na navýšenie príspevku do fondu údržby a opráv na 0,35 € za m2 Pre rozhodnutie je v zmysle zákona (182/1993 O vlastníctve bytov a nebytových priestorov) potrebná nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov – zhromaždenie nebolo v tomto bode uznášaniaschopné.	
	<b>U</b>	Blaho-Byt vypracuje odhad čerpania fondu na rok 2011 a zverejní ho na web stránke domu.	<b>Blaho-Byt</b> <b>T: 15.12.2010</b>
	<b>U</b>	Blaho-Byt dodá Výboru na zverejnenie aktuálne znenie zákona o správe.	<b>Blaho-Byt</b> <b>T: 15.12.2010</b>
		<b>Rôzne</b>	
	<b>I</b>	p. Knotek 3x písomne informoval správcu do schránky, že má opraviť kľučku na vstupe do garáže. Závada nebola odstránená.	
	<b>U</b>	Žiadame správcu o informáciu o nahlásených závadách v evidencii na web stránke domu do 5 pracovných dní.	<b>Blaho-Byt</b> <b>T: priebežne</b>
	<b>H,U</b>	Žiadame správcu aby pre ďalšie zhromaždenia boli podklady od správcu zverejnené vopred, týždeň pred zhromaždením. <ul style="list-style-type: none"> <li>- správa o činnosti správcu</li> <li>- účtovníctvo domu</li> <li>- plán údržby a predbežný rozpočet nasledujúci rok</li> </ul>	<b>ZA: 46</b> <b>PROTI: 0</b> <b>ZDRŽAL SA: 0</b>
	<b>I</b>	Správca informoval o možnosti písomného hlasovania: <ul style="list-style-type: none"> <li>- zvoliť trvalých overovateľov písomného hlasovania</li> <li>- notársky overené podpisy pri písomnom hlasovaní</li> </ul>	
	<b>H</b>	<b>Hlasovaním boli zvolení trvalí overovatelia písomného hlasovania:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- p. Fenič, p. Szarka, p. Ninčák</li> </ul>	<b>ZA: 42</b> <b>PROTI: 0</b> <b>ZDRŽAL SA: 4</b>
	<b>I</b>	Písomné hlasovania budú vyhlásené v prípade potreby odsúhlasenia záležitostí nadpolovičnou väčšinou vlastníkov v zmysle zákona (napríklad zmena tvorby fondu údržby a opráv).	
	<b>I</b>	p. Vinduška (firma Connidea) informoval o možnosti úpravy systému osvetlenia na LED systém. Ponuku vedľa pripraviť iba po vyskúšaní v testovacej prevádzke na jednom poschodí. Bolo by nutné zakúpiť LED trubice na jednom poschodí – cena je ~50eur za 120cm trubicu, tj. cca 15x drahšie ako klasické neónky. Podľa informácie p. Rakúsa, ktorý udržiava svietidlá vymení jednu trubicu cca 2-4x ročne. Je nutné zvážiť riziká – krádeže, zníženie životnosti prepätím. Odber LED trubíc je polovičný. Pre ponuku je nutné započítať aj náklady na prekáblovanie.	
	<b>I</b>	Návrh testovacej prevádzky 6 mesiacov: pol chodby, medzioschodie nad a pod, chodba pred výťahom. PIR senzory. Cieľom je zistiť: <ul style="list-style-type: none"> <li>- či je v poriadku životnosť LED trubíc</li> <li>- či je vhodné nasadiť PIR senzory aby svietila len daná chodba</li> <li>- či nedôjde ku krádežiam</li> <li>- odmeranie svietivosti a jej zmeny v čase</li> </ul> Implementáciu testovacej prevádzky finálne schváli Výbor vlastníkov po doručení cenovej ponuky.	
	<b>I</b>	Kvôli množiacim sa krádežiam bude vykonaná inventúra a reaktivácia DEK kľúčov, kartičiek a diaľkových ovládaní. O presnom postupe a termíne bude Výbor vopred informovať. Cieľom je z evidencie vyradiť kľúče bývalých majiteľov.	
	<b>H</b>	Návrh osadiť stĺpiky proti parkovaniu na parkovacom mieste pri zadnom vchode 10 aj 12, aby sa dalo prejsť. Kľúč bude mať prípad sťahovania alebo prístupu sanitky k dispozícii Výbor.	<b>ZA: 46</b> <b>PROTI: 0</b> <b>ZDRŽAL SA: 0</b>
	<b>U</b>	Otázka na správcu – OLO prevádzky Meadows – podľa rozhodnutia z predošlých stretnutí by mali platiť za väčší kontajner, a nie používať kontajner platený vlastníkmi. Žiadame správcu aby upozornil magistrát, že Meadows má malý kontajner a pritom	<b>Blaho-Byt</b> <b>T: 30.11.2010</b>

		vyhadzuje do kontajnerov vlastníkov.	
<b>I,U</b>		Problém nesprávne zúčtovaného tepla z rokov 2006-2008 bol vyriešený. Merače boli doplnené a prevádzky svoj dlh splácajú. Žiadame správcu o podrobnejšiu informáciu na stránku domu.	<b>Blaho-Byt</b> <b>T: 15.12.2010</b>
<b>I</b>		Vstupné dvere – výmena oboch predných a oprava zadných. Predné dvere nie sú opraviteľné – pánty stále padajú, neudržia váhu dverí aj s DEK systémom. Diskusia názor zhromaždenia – vymeniť dvere v najbližšom roku? Náklady budú okolo 6000 €	
<b>U</b>		Žiadame správcu o aktualizáciu ponúk na opravu resp. výmenu vchodových dverí.	<b>Blaho-Byt</b> <b>T: 15.12.2010</b>
<b>U</b>		Výbor vyberie a na diskusiu na internete predloží ponuky.	<b>Výbor vlastníkov</b> <b>T: 15.1.2011</b>
<b>U</b>		Zorganizovať písomné hlasovanie o výmene dverí	<b>Výbor vlastníkov</b> <b>T: 28.2.2011</b>
<b>H</b>		Objednanie vymaľovania spoločných priestorov na prízemí a schodíšť do 1 poschodia. Realizátora na základe ponúk predložených správcou vyberie výbor vlastníkov.	<b>ZA: 46</b> <b>PROTI: 0</b> <b>ZDRŽAL SA: 0</b>
<b>U,I</b>		Žiadame správcu o zabezpečenie troch ponúk na vymaľovanie spoločných priestorov Výboru vlastníkov.	<b>Blaho-Byt</b> <b>T: 30.11.2010</b>
<b>I</b>		Dôrazne žiadame fajčiarov aby špaky z balkóna neodhadzovali – prepaľujú ľuďom pod nimi prádlo a môžu spôsobiť požiar!	
<b>I</b>		Dôrazne žiadame všetkých vlastníkov klimatizácií aby zabezpečili odvod vody do odkvapu alebo zbernej nádoby. Tečúca voda tečie na okoloidúcich, v horších prípadoch tečie na omietku a poškodzuje fasádu. V prípade, že tento problém nebude vlastníkami riešený, bude nutné pristúpiť k hlasovaniu o pokutách.	
<b>I</b>		p. Knotek upozornil na nekosenie trávnikov. P. Rakús sa ponúkol, že predloží ponuku na kosenie trávnikov správcovi.	

Mená, dátumy a podpisy:

Overovateľ 1

Overovateľ 2

Zapisovateľ

Za správcu  
Prevzal