

Zápisnica zo Zhromaždenia vlastníkov 16. júna 2011

Zúčastnení:

- Správca v zastúpení p. Varga – technik domu
- Vlastníci podľa prezenčnej listiny (Príloha č. 1 tejto zápisnice)

Slovník: I – informácia, H – hlasovanie, D – diskusia, U - úloha

Priebeh:

Č.	Typ	Text	Informoval alebo Zodpovedný/ termín Hlasovanie
1	I	Informačná časť	
	I	Program: 1/ Zahájenie, voľba overovateľov zápisu, určenie zapisovateľa 2/ Kontrola uznesení z poslednej schôdze 3/ Správa o činnosti správcu a zástupcov za rok 2010 4/ Plán údržby a opráv na rok 2011-2012 5/ Reklamácie a závady 6/ Detské ihrisko 7/ Riešenie dopravného značenia a parkovacích státi 8/ Uzamknutie stojísk na DEK systém 9/ Rôzne záver	
	I	Nakoľko zhromaždenie nebolo po 18:00 uznášaniaschopné, začalo sa informačnou časťou bez nutnosti hlasovania	
	I	P. Szarka informoval prítomných o činnosti výboru domu za uplynulé obdobie. <ul style="list-style-type: none"> • Výbor hľadá riešenie/ konsenzus v rokovaniach o: <ul style="list-style-type: none"> ○ označení a parkovaní na dodatočne odkúpených pozemkoch pod parkovacími stáťami pred domom, ○ povinnosti spravovať cestu pred domom, ○ prenájme terás pred reštauráciami. • Problém s nízkym tlakom vody vo vykurovacom systéme pretrváva. • Odľahčenie vstupných dverí do domu sa rieši náhradou ťažkých kovaní - hliníkovými kovaniami. Testovanie nových kovaní začne tento rok. • Rastúce náklady na servis výťahov sa znížia zaškolením obyvateľov domu do vyslobodzovania zaseknutých osôb. Zaškolení boli: <ul style="list-style-type: none"> ○ p. Rakúz, p. Polačeková, p. Szarka • sú náhrhy ako odľahčiť škodové udalosti na výťahoch: <ul style="list-style-type: none"> ○ celoplošný senzor na dvere ○ podlahový váhový senzor ○ zmena programu zberu ○ premontovanie tlačidiel s možnosťou voľby smeru nahor a nadol na poschodiach ○ a ine dorbne upravy • Vymaľované boli vstupné chodby na prízemí domu a schodištia do 1. poschodia. • P. Szarka predstavil nového technika domu a zástupcu firmy Blahobyt na schôdzi – p. Vargu (email: varga@blahobyt.sk, mobil bude zverejnený na web stránke domu) 	p. Szarka
	I	<ul style="list-style-type: none"> • Financie čerpanie za rok 2010 – viď príloha č.2 	p. Varga
2.		Rozhodovacia časť	
	I	Hodinu po oznámenom termíne – tj. o 19.00 sa stalo zhromaždenie v zmysle zákona čiastočne uznášaniaschopné (rozhodnutia, ktoré nevyžadujú nadpolovičnú väčšinu hlasov všetkých vlastníkov). Počet prítomných – byty a nebytové priestory – (Príloha č. 1 – prezenčná listina) Počet prítomných –garážové státi – spolumajitelia nebytového priestoru 2: (Príloha č. 1 – prezenčná listina)	

	I, H	Schválenie moderátora schôdze – p. Szarka	ZA: 35 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0
	I, H	Prihlásenie sa a schválenie zapisovateľa – p. Lukáčová	ZA: 35 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0
	I, H	Prihlásenie sa a schválenie overovateľov zápisnice – - p. Kováč - p. Homola	ZA: 35 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0
	I, H	Informácia o programe a schválenie programu 1/ Zahájenie, voľba overovateľov zápisu, určenie zapisovateľa 2/ Kontrola uznesení z poslednej schôdze 3/ Správa o činnosti správcu a zástupcov za rok 2010 4/ Plán údržby a opráv na rok 2011-2012 5/ Reklamácie a závady 6/ Detské ihrisko 7/ Riešenie dopravného značenia a parkovacích státí 8/ Uzamknutie stojísk na dek systém 9/ Rôzne ,záver	ZA: 35 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0
	I	Správa o činnosti správcu a diskusia k vyúčtovaniu Zástupca správcu – fy Blaho-Byt – technik domu p. Varga vlastníkov informoval o činnosti správcu. <ul style="list-style-type: none"> • Od poslednej schôdze prebehla organizačná zmena na strane správcu <ul style="list-style-type: none"> ◦ kapitálový vstup fy Brevian s.r.o., ◦ plán rozširovať a skvalitňovať služby správcu • Správca sa ospravedlnil za oneskorené dodanie ročného vyúčtovania, príčina - opäť meškalo rozúčtovanie tepla zabezpečené fy Embra • Informoval o výške nedoplatku za dom k 31.12.2010, dlh voči správcovi/FPÚaO bol 17.000,- EUR, • V lete sa bude aktualizovať zálohový predpis za správu domu, podľa reálnych nákladov na prevádzku domu • V ponuke správcu je nová služba - SMS notifikácie o nedoplatku správcovi, vlastníci ponuku obdržali s ročným vyúčtovaním 	Blaho-Byt, p. Varga
	D	Diskusia a otázky k ročnému vyúčtovaniu: 1. Viacerí vlastníci vyjadrili nespokojnosť s meškaním ročného vyúčtovania a pýtali sa ako možno zabrániť meškaniu vyúčtovania na budúci rok?	
	I	- P. Varga informoval, že meškanie opäť spôsobila spoločnosť Embra neskorým dodaním rozúčtovania tepla.	
	U	Žiadame od správcu aby v dokumentácii domu zistil kto uzatvoril zmluvný vzťah so spoločnosťou Embra. Výbor navrhne ďalší postup.	Blaho-Byt, výbor
	D	2. Ako je možné že rozdiel medzi fakturovanou spotrebou vody celého domu a súčtom odpočítaných spotrieb vody v bytoch a nebytových priestorov (NP) je cca 2500 m ³ (1/4 ročnej spotreby vody v celom dome)?	
	I	- Rozdiel v nameranej spotrebe vody v bytových a nebytových jednotkách spolu a v spotrebe uvádzanej vodárnami na faktúre môže byť spôsobený – časovým posunom pri odpise stavu individuálnych vodomeroch v dome a odpise stavu centrálného vodomera vodárnami. - Je možné, že sa zabudli odpísať stavy vodomeroch vo výlevkách. - Alebo prišlo k chybe v odpise vodomeroch v bytových a nebytových jednotkách.	
	U	Správca zistí príčinu tohto rozdielu a bude informovať výbor vlastníkov. Informácia o výsledku a ďalšom postupe bude uverejnená na webstránke domu.	Blaho-Byt a výbor vlastníkov
	D	3. Prečo máme v ročnom vyúčtovaní nedoplatok na poistení domu pri	

		klesajúcich cenách nehnuteľností?	
	I	<ul style="list-style-type: none"> - Podľa rozdielu na individuálnom poistnom vo vyúčtovaní individuálneho vlastníka sa odhadlo, že medziročný rozdiel v platbe ročného poistného môže predstavovať až 1.300 EUR na dom. - Správca navrhol prehodnotiť výber poistenia domu. - Podľa hodnotenia poistných produktov vykonaného minulý rok v inom dome poisťovňa Uniqa ponúka dobrý poistný produkt za primeranú cenu. - Pri posudzovaní poistenia majetku spoluvlastníkov je potrebné brať do úvahy okrem dohodnutej poistnej hodnoty nehnuteľnosti a ceny poistenia, poistné plnenia a výluky v poistných podmienkach, ktoré sú pre dom dôležité a relevantné, ako aj to, kto môže byť v poistnej zmluve uvedený ako poistník a poistený (správca vs. správca v zastúpení spoluvlastníkov bytového domu). - Vlastníci sa jednomyselne zhodli, že nie je potrebné prehodnocovať výber poisťovne. 	
	U	Výbor overí či cena poistenia bola zmenená, ak áno zhodnotí opodstatnenosť medziročného nárastu ceny v poisťke Uniqa.	Výbor vlastníkov
4	I	Plán údržby a opráv na rok 2011 – 2012	
	I, U	<ul style="list-style-type: none"> - Vykonajú sa technické revízie bleskozvodov, električky a požiarnych zariadení. Zatiaľ správca nevedel spresniť, ktorá fy revíziu vykoná. - Algate zabezpečí opravu (odľahčenie) vchodových dverí do domu - Dvere do garáže sa budú servisovať (hlučnosť a signalizácia brány) zazmluvnených je 8 výjazdov/rok. Cena 75 EUR/rok. 	Blaho-Byt a výbor vlastníkov
5	I	Reklamácie a závady	
	I	<ul style="list-style-type: none"> - Vrátenie zábezpeky firme Skanska bude pozdržané z dôvodu nedostatočného odstránenia závady na ceste pri objekte. - Plesne na dverách - fy Uniteam problém tepelné mosty v stave riešenia. 	
	U	Brána do garáže sa otvára hlučne, žiadame správcu nahlásiť jej údržbu/opravu.	Blaho - Byt
6	I	Detské ihrisko	
		<ul style="list-style-type: none"> - Spoluvlastníci navrhujú ziaď/vybudovať detské ihrisko za domom. - Tento návrh bol diskutovaný na schôdzkach vlastníkov opakovane. - Preverené boli technické možnosti a obmedzenia so stavebníkom objektu. Vybudovanie ihriska na ploche za reštauráciou Meadows a na trávatej ploche vedľa vstupu do garáže je technicky realizovateľné a bezpečné pri dodržaní postupov a zásad ktoré stavebník poskytol p. Szarkovi. 	
	D	<ol style="list-style-type: none"> 1. Prečo potrebujeme mať ihrisko za domom, keď na sídlisku oproti je dostatok ihrísk pre deti? <ul style="list-style-type: none"> - Deti by nemuseli samé prechádzať cez frekventovanú cestu, ktorá odčleňuje náš dom od všetkých detských ihrísk. Detské ihrisko domu chýba. 2. Koľko bude zriadenie ihriska stáť? <ul style="list-style-type: none"> - Medzičasom, žiaľ od sponzorstva odstúpilo AAA Auto a už nie je možné čerpať prostriedky z fondov na detské ihriská. Podľa predbežného projektu sa cena ihriska odhadla na 10.000 EUR. 3. Z akých prostriedkov by sa ihrisko hradilo? <ul style="list-style-type: none"> - Prakticky prichádza do úvahy úhrada z fondu prevádzky údržby a opráv domu (FPÚaO) a dobrovoľné dary. 4. Nebude ihrisko len ďalšou starosťou a potenciálnym miestom kde sa budú zdržiavať návštevníci reštaurácie po zatváracích hodinách? <ul style="list-style-type: none"> - Máme konkrétny projekt, ktorý by sme si mohli prezrieť? - Nie v písomnej podobe na tejto schôdzi. 6. Máme dobrovoľníka, ktorý bude projekt viesť? <ul style="list-style-type: none"> - Zatiaľ nie. 	
	U	Výbor pripraví konkrétny návrh projektu a predstaví ho vlastníkom na web stránke domu.	Výbor vlastníkov
7	I	Riešenie dopravného značenia a parkovacích státi	

		<ul style="list-style-type: none"> - P. Polačeková informovala vlastníkov, že pred domom bolo namaľované vodorovné dopravné značenie /žlté čiary/ ktoré by mali napomôcť vyriešiť problém s nesprávnym parkovaním vozidiel pred domom. - Prečo nezriadime spoločnú dopravnú značku? Vyhodenie takejto značky nám nechceli na dopravnom inšpektoráte schváliť. - Prečo nemôžeme priestor uzatvoriť? Na pozemku ktorý by sme museli uzatvoriť by sa nachádzali aj verejná prístupová cesta, čo nemôžeme. 	
	U	Výbor zváži/preverí možnosť označenia pozemku pred domom, ako súkromného pozemku informatívnou tabuľou.	Výbor vlastníkov
8	I,U	Uzamykanie kontajnerového stojiska <ul style="list-style-type: none"> - Už v minulosti bol diskutovaný, riešený problém so špinou v okolí kontajnerov a preplnením kontajnerov. - Riešením by bolo uzatvoriť kontajnerové stojiská. - P. Varga predložil cenovú ponuku na uzavretie stojísk na čip, napájaný solárnym systémom v cene do 2.000EUR/stojisko. 	Blahobyt
	D	<ol style="list-style-type: none"> 1. Prečo musí mať stojisko solárny systém? <ul style="list-style-type: none"> - K napájaniu čipu potrebujeme elektrinu. 2. Môžeme uzatvoriť stojisko na obyčajný kľúč? <ul style="list-style-type: none"> - Podľa informácie od p. Vargu nie je možné v Petržalke uzatvoriť stojiská na kľúč, kvôli OLO. - Pri takom počte ľudí aj mechanický zámok nemá dlhú životnosť 3. Môžeme použiť záložný zdroj ako batériu? <ul style="list-style-type: none"> - P. Varga informoval, že má negatívne referencie od iného domu na používanie batérií na tento účel. 4. Môžeme viesť elektrický kábel z domu? <ul style="list-style-type: none"> - Na privedenie elektriky z domu by sme museli k o obom stojiskám rozbíjať cestu. 5. Môžeme natiahnuť kábel vzduchom? <ul style="list-style-type: none"> - Je to možné ale nepraktické a náročné. 6. Kam vynášajú odpad reštaurácie? 	
	H	Hlasovanie vlastníkov. Sme za uzatvorenie kontajnerových stojísk?	ZA: 21 PROTI: 4 ZDRŽAL SA: 10
	U	Výbor sa bude ďalej zaoberať alternatívnymi možnosťami uzatvorenia kontajnerových stojísk a cenovými ponukami. Vyberie riešenie a predloží vlastníkom ponuku na schválenie.	Výbor vlastníkov
9.	I	Rôzne	
		Voľba nových členov výboru	
		p. Homola	ZA: 35 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0
		p. Jursa	ZA: 35 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0
		p. Bakoňová	ZA: 35 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0
	I	Funkcie sa vzdávajú p. Fenič (pracovné povinnosti) a p. Doležalová (osobné povinnosti). S novozvolenými členmi bude mať výbor od dnešného dňa celkom 10 členov.	Szarka
	I	Nedoplatky v dome – spoplatnenie upomienok za nedoplatky <ul style="list-style-type: none"> - P. Varga informoval vlastníkov o sume nedoplatkov v dome k 31.12. 2010, ktorá bola 17.000 EUR. - Súčasťou nedoplatkov spôsobených nezaplatením zálohových platieb, boli aj nedoplatky z ročného vyúčtovania za služby. - Správca momentálne z technických príčin nevie vyčíslíť dlh 	

	<p>spôsobený nezaplacením zálohových predpisov.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Správca navrhól spoplatniť každú, aj prvú upomienku za dlh voči správcovi/FPÚaO sumou 10,00EUR (300,- Sk) za upomienku. - Vlastníci, ktorí budú mať aktivovanú SMS notifikáciu za prvú informáciu platíť nebudú. 	
D	<p>Diskusia k navrhutej výške poplatku za upomienky</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Je služba SMS notifikácie bezplatná? <ul style="list-style-type: none"> - P. Varga - služba SMS notifikácie sa musí aktivovať, poplatok za aktiváciu služby je momentálne 5,50 EUR aj s doplnkovými službami. 2. Je SMS právne obstojnou formou vymáhania nedoplatku? <ul style="list-style-type: none"> - P. Varga - Nie. 3. Aký by bol postup pri použití/nepoužití SMS notifikácie? <ul style="list-style-type: none"> - Vlastníci, ktorí by mali aktivovanú SMS notifikáciu by sa o nedoplatku dozvedeli skôr. 4. Ako sa o nedoplatku dozvedia vlastníci, ktorí nebudú mať aktivovanú SMS notifikáciu /napr. staršie osoby/? <ul style="list-style-type: none"> - Tí dostanú iba prvú písomnú upomienku za poplatok 10,00 EUR (300 Sk). 5. Od akej výšky nedoplatku chcete posilať vlastníkovi upomienky? <ul style="list-style-type: none"> - P. Varga navrhuje zasielať upomienky pri nedoplatku >10,00 EUR. 6. Ako vlastník vie aký má stav účtu u správcu? <ul style="list-style-type: none"> - Musí si na svojej strane kontrolovať, či úhrady ktoré správcovi vykoná aj obdrží. Každý vlastník má povinnosť vykonať úhradu za zálohový predpis do 15. dňa v mesiaci. 7. Je vymáhanie nedoplatkov základnou povinnosťou správcu pri výkonne správy? <ul style="list-style-type: none"> - Áno je. 8. Prečo chcete zaviesť poplatok za upomienku, keď iné komerčné spoločnosti si ho neúčtujú? <ul style="list-style-type: none"> - Administrácia upomienok a poštovné niečo stoja. Správca na rozdiel od ostatných spoločností nevytvára taký zisk zo správcovského poplatku. 	
H	<p>Súhlasíte so spoplatnením upomienok s princípom</p> <ul style="list-style-type: none"> - prvá upomienka symbolická hodnota, - druhá upomienka významná hodnota? 	<p>ZA: 34 PROTI: 1 ZDRŽAL SA: 0</p>
U	<p>Výbor spolu so správcom preverí štruktúru neplatičov (príčiny) a bude sa ďalej zaoberať stanovením primeranej výšky poplatku za upomienku, stanoví aj primeranú výšku minimálnej dlžnej čiastky od ktorej sa upomienky budú vlastníkovi posilať.</p>	<p>Blaho-Byt Výbor vlastníkov</p>
I	<p>Výmena osvetlenia v dome za LED svietidlá</p> <p>Technické riešenie osvetlenia na chodbách v dome, riešené súbežným svietením svetiel v na chodbách v celom dome pri rozsvietení svetla na jednom poschodí je dané normou. Takto riešené osvetlenie domu spotrebovávajú veľa elektrickej energie a vedie k rýchlemu opotrebovaniu neóniek. Redukcia počtu neóniek na polovicu nepriniesla významnú úsporu.</p> <p>Firma Connidea prezentovala vlastníkovi detailnú analýzu úspory a investičných nákladov, pilotného projektu zmeny svietidiel a výmeny neóniek za LED trubice. Projekt trval 6 mesiacov a prebiehal so súhlasom a pod dohľadom členov výboru.</p> <p>Na testovanej vzorke svietidiel sa dosiahla významná úspora plynu z ušetrenej spotreby elektrickej energie a nákladov na výmenu trubíc v sume 3.808,32 EUR/rok. Priemerná životnosť LED trubice by mala byť 12,5 roka.</p> <p>Náklady na prerobenie celého osvetlenia a LED trubice spolu by boli 6.707,20 EUR. Návratnosť investície na zmenu svietidiel je 1,85 roka. (Podrobná analýza vid' príloha č. 3 tejto zápisnice).</p>	
D	<ol style="list-style-type: none"> 1. Čo keď LED trubice predávané na Slovensku budú mať kratšiu životnosť, ako udáva výrobca? <ul style="list-style-type: none"> - Connidea, záruka na LED žiarivky kúpené na Slovensku je 2 roky, investícia do projektu by sa nám mala vrátiť za 1,85 roka. 2. Prečo máme ponuku na investičný projekt v takej hodnote iba od jedného dodávateľa? 	

	<ul style="list-style-type: none"> - Iba firma Connidea bola ochotná realizovať testovací projekt s presným mieraním spotreby a s vyčíslením návratnosti investície. Má na úspore osobný záujem, keďže jej zamestnanci sú aj obyvateľmi domu a zdieľa náklady na prevádzku domu. 3. Ako zabezpečíme trubice pred vymontovaním/odcudzením? <ul style="list-style-type: none"> - Existujú poistky proti krádeži, ktoré sa dajú na svietidlá namontovať. Tie však nie sú súčasťou cenovej ponuky a neviem odhadnúť cenu. (Connidea) 4. Je náhrada škody za ukradnuté trubice poistnou udalosťou? <ul style="list-style-type: none"> - Prítomní ani správca nevedeli. 	
I	Hlasovanie sa uskutočnilo po 22.00 hodine, v tom čase bolo na schôdzi prítomných 18 spoluvlastníkov bytového domu.	
H	Kto je za hľadanie ďalších alternatívnych riešení úspory za osvetlenie domu?	ZA: 2 PROTI: 16 ZDRŽAL SA: 0
H	Kto je za realizáciu prezentovaného a prediskutovaného projektu s investičnými nákladmi 6.700EUR?	ZA: 16 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 2
H	Môže výbor rozhodnúť o dokúpení zariadenia proti odcudzeniu LED trubíc?	ZA: 17 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 1
U	Výbor má oprávnenie rozhodnúť o zabezpečení a výbere cenovej ponuky na zaistenie svietidiel proti krádeži, ale musí rozhodnúť z viacerých ponúk. Výbor preverí, či odcudzenie LED trubíc by bolo poistnou udalosťou.	Výbor vlastníkov
D	1. Bonnet – kto povolil osadenie parkovacej značky?	
U	Výbor preverí situáciu s osadením značky patriacej reštaurácii Bonnet.	Výbor vlastníkov
D	1. Novo namaľované steny vo vchode 10 sa hranách stien pri výťahu odierajú. Môžeme požiadať správcu, aby zabezpečil namontovanie kovových líšt na hrany stien?	
U	Výbor so správcom preverí situáciu a zväži riešenie.	Výbor vlastníkov, Blahobyt
I	Záver	

Mená, dátumy a podpisy:

Justián Kovács
17.7.2011

Pavel Homola
17.7.2011



21.7.2011
LUKÁČOVÁ SILVIA

Overovateľ 1

Overovateľ 2

Zapisovateľ

Za správcu prevzal

Prílohy:

1. Príloha č.1 – Prezenčná listina
2. Príloha č.2 – Správa správcu o financiách
3. Príloha č.2 – Podrobná analýza úspory a investičných nákladov na montáž LED žiaroviek do osvetlenia spoločných priestorov