

Zápisnica zo Zhromaždenia vlastníkov 24. jún 2008

Zúčastnení:

- Správca Blaho-Byt, s.r.o: p. Kováč – konateľ, p. Hotový – správa objektu
- Vlastníci podľa prezenčnej listiny (v elektronickej podobe „podpisy_2008-06-24.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 19:20 uznášaniaschopné, začalo sa informačnou časťou bez nutnosti hlasovania. | |
| | | p. Kováč – konateľ správcovskej firmy Blaho-Byt, s.r.o. informoval o okolnostiach vyúčtovania za rok 2007: <ul style="list-style-type: none"> • Bývalý správca (VSD) nedodal včas potrebné podklady k vyúčtovaniu elektriny v spoločných priestoroch • Prezentácia sumárnych nákladov na prevádzku a opravy domu – vid' príloha zápisnice na web stránkedomu „naklady_2007.xls“ (www.budatinska.sk -> Správa domu -> Zápisnice zo zhromaždení) • Počas diskusie bolo zistené nesprávne rozúčtovanie spotreby tepla (časť spotreby bola nesprávne účtovaná podľa studenej vody a nie podľa meračov spotreby tepla, na rozpočítanie tepla podľa meračov neboli použité schválené pomery). Správa prisľúbil opravu vyúčtovania do 4.7.2008 • K uvedenému dátumu budú Výboru poskytnuté aj podklady z odčítania meračov tepla pre účely pokračovania v riešení reklamácie strát. | Kováč |
| | | Nové zálohové predpisy budú vystavené po vyriešení reklamácií vyúčtovania | Kováč |
| | | p. Kováč informoval o priebežnom hospodárení domu za rok 2008. <ul style="list-style-type: none"> • Informácie o výdavkoch členených podľa analytických podúčtov budú zverejnené na web stránke domu – „naklady_2008-jun.pdf“ a „hlavna_kniha_2008-jun.pdf“ (www.budatinska.sk -> Správa domu -> Zápisnice zo zhromaždení) • Počet neplatičov nad 10 000 Sk je 15 | Kováč |
| | | p. Hotový – pracovník Blaho-Byt, s.r.o. poverený technickou správou nášho objektu informoval o diani od 1.1.2008: <ul style="list-style-type: none"> • Bola opravená vydutá dlažba na chodbách (reklamácia) • Vazex vykoná pretmelenie spojov medzi oknami medzi poschodiami na schodištiach, nakoľko za prudkého dažďa naďalej zateká • Bolo opravené odtekanie vody z cesty a parkovísk pred domom (reklamácia, naďalej ostáva kaluž za domom) • Bola opravená čiastočne upchatá odpadová rúra v garážach blízko vchodu 10 (reklamácia) • V garážach pri vchode 10 tečie vyústenie klimatizácie z AAA auto do odpadovej rúry, oprava je objednaná • Vo vchode 12 na prízemí je pri hydrante asi vo výške pol metra od vody opadaná omietka. P. Hotový preverí stav a zabezpečí reklamáciu a/alebo opravu. • Boli podané žiadosti na magistrát <ul style="list-style-type: none"> ◦ na zabezpečenia pokosenia okolitých pozemkov ◦ na zabezpečenie košov a sáčkov na psie výkaly | Hotový |
| | | Reklamácie v bytoch je potrebné nahlásovať na Vazex individuálne. <ul style="list-style-type: none"> • Menšie reklamácie na Office@vazex.sk • Väčšie reklamácie odporúčame podať doporučené alebo si nechať potvrdiť prevzatie | Szarka |
| | | Firma Szanwald namontuje na vstupné dvere madlá, ktoré zohnala p. Martanovičová náhradou za odtrhnuté kľučky. | Szarka |
| 2 | | Rozhodovacia časť | |
| | I | Hodinu po oznámenom termíne – tj. 20:00 sa stalo zhromaždenie uznášaniaschopné. | Szarka |
| | H | Schválenie moderátora schôdze – p. Szarka | ZA: 56 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0 |
| | H | Schválenie zapisovateľa – p. Tarapčík | ZA: 56 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0 |
| | H | Prihlásenie sa a schválenie overovateľov zápisnice: - p. Varša | ZA: 56 PROTI: 0 |

| | | | |
|----------|-------------|---|---|
| | | - p. Filkaszová | ZDRŽAL SA: 0 |
| | I, H | Informácia o programe a schválenie programu: - 1. Zahájenie, voľba overovateľov zápisu a určenie zapisovateľa - 2. Správa o činnosti správcu za obdobie správy a výsledky o hospodárenia s prostriedkami domu za rok 2007, bývalým správcom.VSD. - 3. Plán údržby a opráv na rok 2008. - 4. Rôzne | ZA: 56 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0 |
| 3 | | Plán opráv na rok 2008 | |
| | I | Okrem riešenia prebiehajúcich závad nevyžaduje dom tento rok opravy. Momentálne sú už dlhú dobu v riešení tieto závažnejšie reklamácie: <ul style="list-style-type: none"> • Reklamácia strát tepla • Reklamácia zatekania v garážach na schodiskách a vo výtahových šachtách • Reklamácia unikajúceho smradu z odvetrania Meadows • Reklamácia nedostatočného tlaku vody na vyšších poschodiach • | |
| | D | Prebehla diskusia k uvedeným reklamáciám a možnosťami riešenia. Krajným riešením je vypracovanie znaleckého posudku a ak to ten podporí oprava na vlastné náklady a vymáhanie nákladov na opravu od dodávateľa (Vazexu). | |
| | H | Výbor môže v prípade závažnejšej reklamácie schváliť vypracovanie znaleckého posudku na predmet reklamácie. Maximálna cena za posudok jednej reklamácie, ktorú môže Výbor schváliť je 100 000 Sk | ZA: 56 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0 |
| 4 | | Vyúčtovanie tepla | |
| | I | Boli zopakované informácie o zistených stratách za minulé dva roky. | Tarapčík |
| | I | Pri odčítaní meračov za rok 2007 bolo zistené že: <ul style="list-style-type: none"> • V minulých obdobiach bývalý správca neodčítal merače odberu tepla do vzduchotechniky v prevádzkach Meadows a Bonnet | Szarka |
| | | Priestor Meadows – majiteľ p. Hrubý | |
| | I | V prípade Meadows merač je riadne namontovaný a bol tento rok odčítaný. V čase zhromaždenia nebol známy stav merača, správca dodá podrobné odčítanie meračov do 4.7.2008. Podľa merača je možné dofakturovať teplo za minulé roky. Prebehla diskusia ako naložiť s doplatenými peniazmi za teplo v predošlých rokoch, nakoľko vyúčtovanie už je uzavreté. Prebehla diskusia o dobe splácania. | |
| | H | Doplatené peniaze za v minulosti odobraté a nezaplatené teplo prevádzkou Meadows budú príjmom do fondu opráv | ZA: 56 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0 |
| | H | Výbor a správca dohodnú splátkový kalendár po vyčíslení dlžnej sumy. Maximálna doba splácania budú 2 roky | ZA: 51 PROTI: 6 ZDRŽAL SA: 1 |
| | H | Dlžná suma bude úročená | ZA: 5 PROTI: 52 ZDRŽAL SA: 1 |
| | | Priestor Bonnet – majiteľka p. Kudličková | |
| | I | Merač vzduchotechniky podľa ústnej informácie od p. Bulka nebol namontovaný, v priestoroch došlo po kolaudácii k stavebným úpravám, pri ktorých bol odber napojený bez merača. | Szarka |
| | I | p. Kudličková bola o situácii informovaná a v súčasnosti by mala prebehnúť montáž merača. | Szarka |
| | I | Správca zatiaľ nedostal protokol o namontovaní a zapečatení merača | Kováč |
| | D | Prebehla diskusia ako riešiť situáciu s týmto priestorom - alternatívy <ul style="list-style-type: none"> • Požiadavka na zaplatenie všetkých strát po odčítaní ostatných meračov • Trestné oznámenie za neoprávnený odber tepla • Požiadavka na zaplatenie priemernej spotreby meadows * 1,5 | |
| | H | p. Kudličková bude požiadaná o zaplatenie strát tepla z minulých období tj. podľa merania na výstupe z kotolne mínus suma všetkých meračov. | ZA: 57 PROTI: 1 ZDRŽAL SA: 0 |
| | H | Dlžná suma bude úročená | ZA: 8 PROTI: 48 ZDRŽAL SA: 2 |
| 5 | | Rozúčtovanie tepla v budúcich rokoch | |
| | D | p. Kovalčík v rámci diskusie k vyúčtovaniu podal návrh na zmenu pomeru rozpočítavania z 40:60 (podľa plochy : podľa meračov) na 30:70. Prebehla diskusia k tomuto návrhu a hlasovanie. V diskusii padol návrh na používanie koeficientov podľa polohy bytu v zmysle vyhlášky 630/2005 Z.z. | |
| | H | Chceme meniť pomer rozpočítavania z 40:60 na iný | ZA: 5 PROTI: 26 ZDRŽAL SA: 25 |

| | | | |
|----------|------------|--|--|
| | H | Chceme využívať koeficienty na rozpočítanie tepla podľa polohy bytu v zmysle vyhlášky 630/2005 Z.z. od 1.1.2009? | ZA: 23 PROTI: 9 ZDRŽAL SA: 11 |
| | H | Chceme odhadom určovať množstvo tepla použitého na zohrievanie vody a toto teplo rozpočítavať iným spôsobom? | ZA: 0 PROTI: 50 ZDRŽAL SA: 6 |
| 6 | | Rôzne | |
| | I,D | Odkúpenie pozemkov Bola zopakovaná informácia o odkúpení pozemkov pod kontajnerovými stojiskami, niektorými parkovacími stáťami a kusom chodníka. Spoluvlastníkmi sa stanú všetci vlastníci bytov, ktorý v stanovenom termíne doručia splnomocnenie na odkúpenie týchto pozemkov od Vazexu za 1Sk. Splnomocnenie bude po naformulovaní vhoďené každému do schránky a zverejnené formou oznamu na web stránke domu. | Tarapčík |
| | I,D | Rampa pri vjazde k domu Všetky pozemky za vjazdom do domu sú súkromné, s výnimkou príjazdovej cesty. Tá zostáva v úseku od vjazdu po zákrutu pri Bonnete majetkom magistrátu. V prípade dohody s magistrátom by bolo možné vybudovať rampu s limitovaným počtom vjazdov a tým riešiť situáciu s neprejazdnosťou zákruty, ktorú väčšinou spôsobujú návštevy Meadows a Bonnetu vo večerných hodinách. Prebehla diskusia k tejto problematike. V diskusii zaznel názor, aby sa problém riešil v prvom kole žiadosťou o umiestnenie značky „Parkovanie iba pre vozidlá s povolením“ a „Zákaz stáťia“. Bol diskutovaný možný spôsob fungovania rampy: <ul style="list-style-type: none"> • Majitelia stáťi: rampa na ich kartičku pustí 1 auto dnu, kým nevyjde dnu neustí ďalšie. Zariadenie bude mať senzory na prejazd auta • Všetci majitelia bytov: každý byt bude mať 1..N kartičiek, tie umožnia vjazd, ak ešte nie je vyčerpaný nastavený počet voľných parkovaní. Vjazd znižuje počet voľných miest, výjazd zvyšuje počet voľných miest. | Szarka |
| | H | Pokúsit' sa riešiť problém s parkovaním a prejazdom zákruty žiadosťou o umiestnenie značiek „Parkovanie iba pre vozidlá s povolením“ a „Zákaz stáťia“ | ZA: 56 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0 |
| | H | Ak nebude riešenie so značkou úspešné, dať vypracovať ponuky na vybudovanie popísaného rampového systému (pričom schválenie realizácie podlieha ďalšiemu hlasovaniu na zhromaždení). | ZA: 27 PROTI: 13 ZDRŽAL SA: 6 |
| | I | Prístup do stupačiek (sivé dvere na chodbách – montáž UPC, Orange...) Kľúče ma k dispozícii správca a výbor. V prípade, že budete potrebovať prístup do týchto miestností, je nutné kontaktovať správcu aspoň deň vopred , nakoľko nie je možné zabezpečiť okamžitý prístup k týmto kľúčom „na zavolanie“. Správca má svoje pracovné povinnosti a rovnako členovia výboru sú cez deň v práci. | Szarka |
| | I | Upratovanie Roman Rakús informoval o výsledkoch pokusného hĺbkového umytia chodieb pomocou umývacích strojov. Podarilo sa uvoľniť usadenú špinu, ale daný typ stroja špinu nezberal a muselo byť ešte ručne doumývané. Celkový výsledok je lepší. Bol prezentovaný návrh na navýšenie rozsahu upratovania o nasledujúce práce: <ul style="list-style-type: none"> - Kontrola svetidiel týždenne - Doťahovanie madiel, kľučiek pri krádeži ich dokúpenie a montáž, týždenne <ul style="list-style-type: none"> o materiál bude účtovaný mimo po schválení výborom - Starostlivosť o výťahy – sledovanie činností firmy Schindler, týždenne - Upratovanie garáží automatizovanou technikou 2 krát ročne - Upratovanie chodieb automatizovanou technikou pre odstránenie hrubej špiny 2 ročne cena navýšenia je 55 Sk za byt a nebytový priestor a 10 Sk za garážové stáťie mesačne, cena zahŕňa uvedené práce a prenájom automatizovanej techniky a náplň do nej. | Rakús, Szarka |
| | H | Súhlas s navýšením upratovacích prác vo vyššie uvedenom rozsahu. | ZA: 20 PROTI: 2 ZDRŽAL SA: 10 |
| | D | Prebehla diskusia o kvalite a častote upratovania. Upratovanie vo vestibuloch a na schodiskách (najmä po druhé poschodie) je nedostatočné. Padol návrh na zníženie frekvencie umývania chodieb v prospech vestibulu a prvých dvoch poschodí schodiska., pričom celkový objem prác sa nezmení. Diskusia bude pokračovať na internete, kde sa dohodné presné možné riešenie. Po troch týždňoch diskusie výbor odsúhlasí prípadnú úpravu rozvrhu. | |
| | I,D | Garáž – elektrina V garáži je pomerne vysoká spotreba elektriny (ročne cca 2170 Sk oproti zálohe 1140 Sk za garážové stáťie). Je možné že veľa odoberá vzduchotechnika. Nakoľko senzory reagujú na nesmradľavé no nebezpečné plyny (CO a CO ₂), je ťažké posúdiť či sa nespúšťa príliš často. | Tarapčík |
| | U | Žiadame preveriť, ako sú nastavené snímače na spúšťanie vzduchotechniky a či je možné znížiť ich citlivosť bez ohrozenia zdravia a života v garáži. | Správca Blaho-Byt, T: 31.8.2008 |
| | I | Smrad na chodbách Najmä ma 4. až 7. poschodí, pri výťahu vo vchode 12 uniká do chodby smrad z odvetrania Meadows. Skanska danú reklamáciu už druhý krát preveruje, nakoľko prvá oprava z jari tohto roka nezabrala. | |
| | D,U | Uročenie fondu opráv Výbor v spolupráci so správcom preverí možnosť uloženia (časti) fondu opráv na stavebné sporenie s možnosťou získania štátnej prémie. | Výbor, 30.9.2008 |

| | | | |
|--|----------|---|--|
| | I | Detské ihrisko za domom p. Szarka preddohodol spolufinancovanie detského ihriska v rohu za vjazdom do garáže s AAA a mestskou časťou a magistrátom (použitie eurofondov). Bohužiaľ ďalším aktivitám bráni nedoriešená reklamácia zatekania do garáží. Pokiaľ sa zatekanie nevyrieši tento rok, uvedené prostriedky nebude možno možné čerpať. | Szarka |
| | I | Zmena člena výboru Tereza Czopláková sa vzdáva členstva a miesto nej bude vo Výbore jej manžel Anton Molnár | Szarka |
| | H | Elektromotor na garážové vráta P. Szarka požiadal o možnosť napojenia elektromotora na garážové vráta zo spoločnej elektriny na osvetlenie garáže za mesačný paušál 100 Sk (Hlasovali iba vlastníci garážových státí) | ZA: 6 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 1 |

Mená, dátumy a podpisy:

Overovateľ 1

Overovateľ 2

Zapisovateľ

Za správcu
Prevzal