ZÁPISNICA

**Z domovej schôdze**

vlastníkov bytov a nebytových priestorov

na ulici Furdekova 1620, Bratislava

Dátum konania : 28.1.2016

Čas konania : 18:00

Miesto konania : ZŠ Lachova 1 BA

Počet bytov v dome celkom : 80

Počet bytov v osobnom vlastníctve : 80

Počet obecných bytov : 0

Počet zúčastnených vlastníkov : 42

Prítomný správca : áno

**Program domovej schôdze:**

1. Otvorenie, schválenie programu schôdze, zapisovateľa a overovateľa zápisnice.

2. Schválenie rozpočítania množstva dodaného tepla na vykurovanie na roky 2015, 2016.

3. Schválenie dodávateľa na výmenu stúpačkových rozvodov: firmu Gamamont s.r.o.

4. Schválenie investičnej akcie a dodávateľa na rekonštrukčné práce:

* rekonštrukcia elektriky v spoločných priestoroch
* rekonštrukcia podláh a dlažby v spoločných priestoroch
* maľovanie spoločných priestorov

5. Schválenie zateplenia prízemia bytového domu.

6. Schválenie vybudovania vlastnej vodovodnej šachty a osadenie merača vody na päte domu.

7. Schválenie osadenia kamerového systému v priestoroch bytového domu.

8. Schválenie vybudovania samostatnej kotolne.

9. Schválenie úveru na rekonštrukčné práce.

10. Váš správca spol. s r.o.

* Vyúčtovanie
* 13 platba
* Finančné vysporiadanie:
* nebytové priestory
* dlžníci
* individuálne úhrady.

11. Vyúčtovanie FO k 31.12.2015

12. Dlžníci k 31.12.2015

13. Nebytové priestory – úhrady.

14. Informácie o stavebnom sporení.

15. Realizácia rekonštrukcie kontajnerového státia a kompostoviska, žiadosť o dotáciu.

16. Schválenie výmeny zámkov a osadenie mreží na nebytové priestory.

17. Diskusia

* Spôsob evidencie spolubývajúcich osôb
* Informácia o odstránení revíznych závad výťahov
* Schválenie koeficientu na teplú vodu pre poškodené byty.
* Osočovanie

18. Uznesenie.

19. Záver.

**1. Otvorenie, schválenie programu schôdze, zapisovateľa a overovateľa zápisnice.**

Domovú schôdzu otvorila Ing. Igazová konateľka spoločnosti EKA s.r.o., ktorá v úvode skonštatovala, že domová schôdza je zvolaná v súlade s § 14 zákona č. 182/1993

Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Zákon“). Ďalej skonštatovala, že domová schôdza nie je v zmysle Zákona okamžite uznášaniaschopná, nakoľko nebola prítomná 2/3 väčšina vlastníkov v zmysle zákona

č. 182/1993 Z.z. § 14 ods. 3. Ďalej p. Igazová navrhla pokračovať vo schôdzi v zmysle navrhnutého programu, zvoliť zapisovateľa schôdze, overovateľov zápisnice a schváliť program podľa pozvánky. Za zapisovateľku bola navrhnutá Ing. Kitzová a za overovateľov zápisnice boli navrhnutí p. Vavrušek a p. Laššáková.

Vlastníci prijali počtom hlasov 34 prítomných vlastníkov (z toho 34 hlasovalo Za, 0 hlasovalo Proti a 0 sa zdržalo hlasovania) nasledovné

# UZNESENIE

## Vlastníci zvolili za zapisovateľa p. Kitzovú, za overovateľov zápisnice

## p. Vavruška a p.Laššákovú. a schválili program schôdze podľa pozvánky.

Hlasovanie prebehlo o 18:20 hod.

**2. Schválenie rozpočítania množstva dodaného tepla na vykurovanie**

**na roky 2015, 2016.**

Ing Igazová upozornila vlastníkov, že je nevyhnutné schváliť koeficienty rozúčtovania nákladov na kúrenie pre ročné vyúčtovanie.

Vlastníci sa rozhodli hlasovať o koeficiente na ÚK len pre rok 2015:

-30 % základná zložka / podlahová plocha/

-70 % spotrebná zložka /pomerové merače/

Vlastníci prijali počtom hlasov 41 prítomných vlastníkov (z toho 40. hlasovalo Za, 1 hlasovalo Proti a 0. sa zdržalo hlasovania) nasledovné

# UZNESENIE

## Vlastníci schválili koeficient na rozúčtovanie nákladov za kúrenie v pomere:

## - základná zložka 30.%

## - spotrebná zložka 70 %

## Na obdobie roku 2015.

## Vlastníci sa rozhodli, že o koeficiente na rok 2016 sa bude hlasovať písomným hlasovaním až po ročnom vyúčtovaní.

Vlastníci prijali počtom hlasov 41 prítomných vlastníkov (z toho 39 hlasovalo Za, 2 hlasovalo Proti a 0 sa zdržalo hlasovania) nasledovné

# UZNESENIE

## Vlastníci schválili ,že o koeficiente na rozúčtovanie nákladov za kúrenie na rok 2016 sa bude hlasovať písomným hlasovaním po RV.

Hlasovanie prebehlo o 20:05 hod.

**3. Schválenie dodávateľa na výmenu stúpačkových rozvodov:**

**firmu Gamamont s.r.o.**

Ing Igazová uviedla celú problematiku a oboznámila prítomných vlastníkov o tom, že rozhodovanie o tomto bode je také zdĺhavé z dôvodu, že výbor nedošiel k jednotnému záveru ohľadne materiálu, ktorý má byť použitý, preto bolo nutné tento bod znovu predložiť vlastníkom na rozhodnutie. Následne odovzdala slovo p. Vavruškovi, aby v krátkosti zhrnul celý priebeh výberu dodávateľa a materiálov na výmenu stupačkových rozvodov.

Bolo oslovených 5 firiem

Do užšieho výberu postúpili 2 firmy /Bytservis 127.854,41€ a Gamamont 122.876,62/123.894,88€/, pričom výbor odporučil do schválenia vlastníkom firmu Gamamont s.r.o. s celkovou cenou za dielo 122 876,62€ materiál Frankische – plást, hliník a 123 894,88 € materiál Rehau - rautitan.

Výmena zahŕňa kompletnú výmenu: rozvodov SV, TÚV, Kanalizácie, Plynu, vzduchotechniky, zvislé aj ležaté rozvody, otvorenie a uzavretie bytových jadier .

p. Vavrušek upozornil na možnosť výberu materiálu z dvoch variant Frankische a Rautitan na výmenu zvislého vodovodného potrubia.

Vlastníci sa rozhodli hlasovať o jednotlivých častiach cenovej ponuky:

Hlasovanie o materiáli na výmenu vodovodných zvislých rozvodov:

Materiál:

Frankische: **39 ZA**  2 Proti 0 zdržali sa

Rautitan: 2 ZA **39 Proti** 0 zdržali sa

Hlasovanie o výmene kanalizačného zvislého potrubia, výmene vzduchotechniky v stúpačkových rozvodoch:

**29 ZA**  11 Proti 1 sa zdržal

Vlastníci prijali počtom hlasov 41 prítomných vlastníkov (z toho 29 hlasovalo Za, 11. hlasovalo Proti a 1 sa zdržalo hlasovania) nasledovné

# UZNESENIE

*Vlastníci schálili firmu Gamamont s.r.o. ako realizátora výmeny spoločných stupačkových a vodorovných rozvodov BD za cenu 122 876,62.€ s použitým materiálom Frankische na zvislých rozvodoch vody. Jedná sa o kompletnú výmenu zvislých a vodorovných rozvodov SV, TÚV, zvislej kanalizácie, plynu a vzduchotechniky, otvorenie a uzavretie bytových jadier.*

Hlasovanie prebehlo o 20:30 hod.

**4. Schválenie investičnej akcie a dodávateľa na rekonštrukčné práce:**

* **rekonštrukcia elektriky v spoločných priestoroch**
* **rekonštrukcia podláh, dlažby v spoločných priestoroch a maľovanie spoločných priestorov**

Ing. Igazová odovzdala slovo p. Vavruškovi nakoľko druh a rozsah investičných prác stanovil výbor bytového domu. Správca na daný rozsah prác zabezpečil dve orientačné cenové ponuky, aby mali vlastníci lepší prehľad o finančnej náročnosti prác.

p. Vavrušek upresnil vlastníkom rozsah daných prác a cenu za dielo:

* rekonštrukcia elektriky v spoločných priestoroch cena 80.000,-
* rekonštrukcia podláh, dlažby v spoločných priestoroch a maľovanie spoločných priestorov – cenové ponuky od 75.000,- 80.000,- a 130.000,- záleží na použitom materiály.

Vlastníci sa rozhodli dané práce zahrnúť do plánu pláce na budúce roky, s prihliadnutím na súčasný stav fondu opráv.

**5. Schválenie zateplenia prízemia bytového domu.**

P. Vavrušek predniesol návrh výboru na zateplenie prízemia bytového domu, vďaka čomu by sa dosiahla vyššia úspora na kúrení a zlepšila by sa tepelná pohoda pre prízemné byty.

Vlastníci sa rozhodli o tomto bode nehlasovať a zahrnúť ho do plánu práce na budúce roky.

**6. Schválenie vybudovania vlastnej vodovodnej šachty a osadenie merača vody na päte domu.**

Ing. Igazová informovala vlastníkov, že v súčasnej dobe sa spotreba vody bytového domu rozpočítava pomerovo na bytové domy na okruhu prostredníctvom VEOLIE, kde sa rozdiel vody nad rámec odpisov za jednotlivé byty rozpočítava pomerovo na okruh, z čoho nie je jasné, či vodu spotreboval náš BD alebo ostatné BD na okruhu. Bytový dom nemá ani pomerový, ani vlastný vodomer na päte domu. Pomerový vodomer sa dá vybudovať podľa informácií z VEOLIE iba v prípade, že o to požiadajú všetky BD na okruhu. Správca EKA s.r.o. žiadosť na Veoliu zaslal začiatkom roka 2015, avšak nedokážeme zabezpečiť súhlas od ostatných bytových domov. V prípade vlastného merania a presného rozpočítavania spotrebovanej vody za bytový dom by musel mať BD vybudovanú vlastnú vodovodnú šachtu, do ktorej by sa daný merač osadil na priamy odber vody z vodární a nie z centrálneho zdroja z VEOLIE tak ako doteraz. Vybudovanie vlastnej vodovodnej šachty je nevyhnutné aj pri realizácii samostatnej kotolne.

Vlastníci sa rozhodli hlasovať o vybudovaní vodovodnej šachty a osadení vodomeru na päte domu po predložení konkrétnych cenových ponúk, avšak vlastníci majú záujem v budúcnosti o vybudovanie vodovodnej šachty v spojení s vybudovaním vlastnej kotolne.

**7. Schválenie osadenia kamerového systému v priestoroch bytového domu.**

Ing. Igazová navrhla vlastníkom na základe požiadavky výboru doplnenie kamerového systému do vestibulu aj do výťahov z dôvodu vandalizmu.

Vlastníci o danom bode nehlasovali.

**8. Schválenie vybudovania samostatnej kotolne.**

K tejto problematike sa stretol výbor za účasti správcu s dodávateľom diela, ktorý nám vysvetlil legislatívny postup, technické podmienky pri realizácii, ako i šance na schválenie projektu. Následne upozornila vlastníkov na zdĺhavý legislatívny proces a vysokú finančnú náročnosť projektu, ako i možnosť neúspechu samotnej realizácie. Celú problematiku okolo vybudovania samostatnej kotolne zastrešuje za výbor p. Vavrušek a preto mu p. Igazová odovzdala slovo, aby predniesol návrh vybudovania samostatnej kotolne.

Pán Vavrušek s pánom Švecom vysvetlili vlastníkom celý legislatívny proces a opísali podrobne predloženú cenovú ponuku. Náklady na realizáciu plynovej kotolne by boli 159 387,60 €. Náklady na vypracovanie projektovej dokumentácie budú 3.600,-€. Na vypracovanie projektu bola vybratá spoločnosť Setting s.r.o.

Vlastníci sa rozhodli hlasovať o vypracovaní projektovej dokumentácie na vybudovanie samostatnej kotolne.

Vlastníci prijali počtom hlasov 41 prítomných vlastníkov (z toho 32. hlasovalo Za, 6 hlasovalo Proti a 3 sa zdržalo hlasovania) nasledovné

# UZNESENIE

## Vlastníci schálili vypracovanie projektovej dokumentácie na vybudovanie samostatnej plynovej kotolne v cene 3.600,-€ spoločnosťou Setting s.r.o.

## 

Hlasovanie prebehlo o 20:50 hod.

**9. Schválenie úveru na rekonštrukčné práce.**

Ing. Igazová informovala vlastníkov o možnosti schválenia úveru vo výške schválených rekonštrukčných prác. Vzhľadom na nízku účasť vlastníkov na schôdzi nebolo možné hlasovať, preto navrhla, aby sa o tomto bode hlasovalo formou písomného hlasovania, ktoré správca pripraví. Vlastníkov informovala aj o súčasnom úvere, kde dĺžná suma k 31.12.2015 predstavuje 14.574,60 € a ukončenie úverových splátok bude 30.6.02016.

Z dôvodu, že na úvere je len 1% úroková sadzba nedoporučila vlastníkom zlúčenie tohto úveru do nového úveru.

**10. Váš správca spol. s r.o.**

* Vyúčtovanie
* 13 platba
* Finančné vysporiadanie:
* nebytové priestory
* dlžníci
* individuálne úhrady.

Ing. Igazová informovala vlastníkov o finančnom vysporiadaní s Váš správca, ku ktorému k dnešnému dňu nedošlo. Spoločnosť Váš správca poukázala na účet služieb čiastku 2545,55 €, z toho tvorili úhrady jednotlicov 2393,52 € a 152,03 € bolo pripísaných na účet služieb.

K dňu 31.12.2014 bolo na účte FO 11.855,97 €, pričom spoločnosť Váš správca v januári 2015 uskutočnil z účtu úhrady vo výške 1.730,39 €. Účtovný stav FO ktorý Váš správca uviedol v poslednej zostave bol až 29.777,82€.

Ing. Igazová taktiež informovala vlastníkov, že Vášmu správcovi bola zaslaná predsúdna výzva z dôvodu konečného finančného vysporiadania a podpísania Preberacieho protokolu, nakoľko nám predložil niekoľko variant účtovných zostáv k tomu istému dátumu, avšak s rôznymi sumami a z tohto dôvodu aj odďaľuje podpísanie Preberacieho protokolu.

Taktiež vlastníci navrhli, aby bol Váš správca oznámený na Daňový úrad, SOIku, políciu a súd.

Ing. Igazová Informovala vlastníkov, že v súčasnosti prebiehajú tri súdne spory ohľadne vymáhania nedoplatkov a to s pani Dekánkovou, p. Koričanským a s p. Škodovou, ktorý mali dlh ešte za obdobie Váš správca.

Posledný zoznam dlžníkov k 31.12.2014, ktorý sme obdržali od Váš správca predstavuje čiastku 40.925,49€ z toho NP predstavujú sumu 20.575,18€.

Ing. Igazová súčasne upozornila vlastníkov, že tieto čísla nekorešpondujú ani so Správou o činnosti správcu za rok 2014, ktorú predložil vlastníkom.

Ing. Igazová taktiež informovala, že BD nemá od obdobia, kedy EKA s.r.o. prevzala správu žiadnych neplatičov, okrem vyššie uvedených 3 vlastníkov, z ktorých 2 začali dlh na základe výzvy splácať. EKA s.r.o. taktiež uzatvorila na nebytové priestory nové nájomné zmluvy a ani tu nie sú evidovaní žiadni dlžníci.

Za rok 2015 bolo do FO na nájomnom z nebytových priestorov poukázaných 11894,-€ z toho bola uhradená 19% daň z nájmu vo výške 2.259,90€ a do služieb boli poukázané zálohy vo výške 2.654,-€.

Nedoplatky za starých nájomníkov v NP boli vymožené od AC Blesk. Rekostav je v rokovaní s Váš správca, kde malo dôjsť k zápočtu nejakých prác s výškou dlhu. Táto suma bude od spoločnosti Rekostav vymáhaná v RV za rok 2015, ak dovtedy nedôjde k uzatvoreniu finančného vysporiadania.

Ing. Igazová upozornila aj na to, že dlhy za staré NP sú niektoré len veľmi ťažko vymožiteľné, taktiež tie, kde by sme boli v konaní súdnou cestou aj úspešní budú ťažko reálne vymožiteľné, preto dala na zváženie vlastníkov, či začať súdne konanie, ktoré bude finančne náročné. Vlastníci sa nevedeli jednotne k danej problematike vyjadriť, z toho dôvodu správca prostredníctvom advokátskej kancelárie začne konať a zašle týmto spoločnostiam výzvy na úhradu dlhu a následne predsúdnu výzvu.

**11. Vyúčtovanie FO k 31.12.2015**

Vid príloha

**12. Dlžníci k 31.12.2015**

Vid príloha

**13. Nebytové priestory – úhrady.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Príjem z prenájmu za rok 2015** | | | | | Furdekova | | |  |
| **BD dom** | **Nájomca** | **Nájom do FO** | **Celý nájom** | **Nájmy** | | | **Daň 19%** | **Stav konta k 31.12.2015** | |
| 901 | REKO Stav | 1500 | 1680 | 125x12 | | | **285,00** | 140 | |
| 902 | Alfons | 1200 | 1480 | 300x4 | | | **228,00** | 0 | |
| 903 | MŠB Exclusive | 2450 | 2940 | 350x7 | | | **465,50** | -421 | |
| 904 | AC blesk DC | 4344 | 5208 | 362x12 | | | **825,36** | 633,52 | |
| 905 | Blackwing | 2400 | 3240 | 200x12 | | | **456,00** | 0 | |
| **Spolu** |  | **11894** | **14548** | **x19%** | **2259,9** |  | **2259,86** |  |

**14. Informácie o stavebnom sporení.**

Ing. Igazová informovala vlastníkov, že finančné prostriedky FO sú naďalej uložené na stavebnom sporení jednotlivých vlastníkov a doposiaľ neboli poukázané na účet. Následne odovzdala slovo p. Husekovi, aby informoval vlastníkov o tom, aké kroky budú urobené na finančné vysporiadanie tejto záležitosti. P. Husek informoval, že v najbližšej dobe zabezpečí zrušenie zmlúv na stavebnom sporení a finančné prostiredky budú prevedené na účet FO. Oboznámil vlastníkov aj s problémom so zmluvou uzavretou na pána Škodu, nakoľko pán Škoda umrel a peniaze zo zmluvy prešli do dedičkého konania, v ktorom si vlastníci svoj nárok neuplatnili. Bude nutné túto sumu taktiež vymáhať súdnou cestou od dedičov.

**15. Realizácia rekonštrukcie kontajnerového státia a kompostoviska, žiadosť o dotáciu.**

Ing. Kitzová predniesla vlastníkom stanovisko Magistrátu Hlavného mesta o podmienkach realizácie rekonštrukcie kontajnerového stojiska a vybudovanie kompostoviska. Nakoľko vybudovanie kompostoviska je technicky veľmi náročné odovzdala slovo p. Švecovi, ktorý sa bližšie vyjadril k danej problematike. Na základe aj jeho vysvetlenia a doporučenia sa vlastníci rozhodli, že vzhľadom na splnenie všetkých podmienok určených Magistrátom HM BA sa kompostovisko realizovať nebude a kontajnerové stojisko na zmesový odpad sa vybuduje na celej ploche – 25 m2.

Následne p. Laššáková predložila cenovú ponuku na rekonštrukciu kontajnerového státia v sume cca 6.295,91 €, kde cena je len orientačná, nie záväzná a môže sa meniť v závislosti od použitých materiálov. Ponuka bola stojisko bola aj s elektronicky uzamykateľým DEK systémom s použitím solárneho panela. Betónovú dosku si musia vlastníci zabezpečiť sami.

**16. Schválenie výmeny zámkov a osadenie mreží na nebytové priestory.**

Z časových dôvodov návrh nebol predložený a o danom bode sa nehlasovalo.

**17. Diskusia**

* **Spôsob evidencie spolubývajúcich osôb**

Z časových dôvodov o danom bode neprebehla diskusia.

* **Informácia o odstránení revíznych závad výťahov**

Ing. Igazová informovala vlastníkov o vykonaných trojročných skúškach výťahov. Z revíznej správy vyplynuli závažné nedostatky. Spoločnosť ZEMA vypracovala cenovú ponuku na odstránenie revíznych závad na oboch výťahoch v celkovej sume 16.648,- €. Nakoľko odstránenie revíznych závad nepodlieha schváleniu vlastníkov a za odstránenie revíznych závad je zodpovedný správca, nie vlastníci, ale vzhľadom na to, že finančná čiastka na opravu je veľmi vysoká a vo FO nemajú vlastníci potrebnú výšku finančných prostriedkov, správca v súčinnosti s výborom zhodnotia cenovú ponuku a následne rozhodnú, aké práce a v akom rozsahu budú prevedené.

* **Schválenie koeficientu na teplú vodu pre poškodené byty.**

Vlastníci hlasovali o žiadosti pána Minárika a Ostrožlíka ohľadne schválenia koeficientu na odber TÚV, nakoľko kvôli nefunkčnej spiatočke im nie je dodávaná dostatočne teplá voda, vodu musia odpúšťať, čím im vznikajú zvýšené náklady na odber teplej vody.

Vlastníci prijali počtom hlasov 41 prítomných vlastníkov (z toho 6 hlasovalo Za, 35 hlasovalo Proti a 0 sa zdržalo hlasovania) nasledovné

# UZNESENIE

## Vlastníci neschálili koeficient na zníženie odberu množstva TÚV pre byt pána Ostrožlíka a Minárika.

Hlasovanie prebehlo o 21:00 hod.

* **Osočovanie**

Ing. Igazová prečítala vlastníkom osočujúce anonymné lístky, ktoré niekto vhadzuje do poštovej schránky správcu. Vyzvala všetkých vlastníkov, ktorí majú akékoľvek otázky, aby sa obrátili na správcu a ten im rád všetko dopodrobna vysvetlí. Osočovanie výboru určite nie je na mieste, nakoľko sa starajú o efektívne hospodárenie domu nezištne, bez finančnej náhrady.

* **Hlasovanie o vyspravení chodníka makadamom a realizácii chodníka ku kontajnerovému stojisku**

Na záver schôdze pán Vavrušek informoval vlastníkov o možnosti svojpomocne zabezpečiť na opravu chodníka okolo domu a vyspravenie jám makadamom z finančných prostriedkov FO. V tejto záležitosti sa bol taktiež informovať aj na MČ Petržalka. MČ nemá finančné prostriedky na dané opravy, ale dali súhlas k vykonaniu týchto prác, ak vlastníci budú súhlasiť. Celkové náklady na túto opravu by mali byť cca 350,- €. Následne dal správca hlasovať o vysypaní jám a oprave chodníka makadamom v sume cca 350,- €, realizácii prístupového chodníka ku kontajnerovemu stojisku (bez cenovej kalkulácie) a súhlase použiť finančné prostriedky z FO. Hlasovanie prebehlo, vlastníci zdvihnutím ruky takmer jedno-hlasne tento bod odsúhlasili, avšak kvôli prerušeniu schôdze zriadencami ZŠ, nakoľko uplynul časový termín na prenájom miestnosti, správca hlasy nespočítal a v hlasovaní kto je proti a kto sa zdržal hlasovania už viac nepokračoval.

Vlastníci prijali počtom hlasov zo 41 prítomných vlastníkov takmer jednohlasne nasledovné

# UZNESENIE

Vlastníci schálili realizáciu prístupového chodníka ku kontajenrovemu stojisku a svojpomocnú opravu chodníka a vysyanie jám makadamom na vlastné náklady z finančných prostriedkov FO v hodnote cca 350,-€

Hlasovanie prebehlo o 21:15 hod.

**18. Uznesenie**

Vlastníci bytov na ulici Furdekova 1620 v BA ukladajú správcovi realizovať schválené uznesenia v jednotlivých bodoch zápisnice, ktoré vyplynuli zo schôdze.

**19. Záver**

Keďže žiaden z prítomných nemal ďalšie návrhy, p. Igazová ˇpoďakovala všetkým prítomným za účasť a ukončila domovú schôdzu.

V Bratislave dňa 28.1.2016 ................................ overovateľ zápisnice

..................................... ................................

zapisovateľ overovateľ zápisnice