

Zápisnica
zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov na BD Furdekova 1620

Otvorenie: dátum: 5.3.2015 o 17:00 hod.

1. Schválenie programu schôdze, Schválenie zapisovateľa: za zapisovateľa navrhnutý: p. Majorová.

Schválenie overovateľov zápisnice: za overovateľov navrhnutí: Ing. Bis a Bc. Vavrušek
Hlasovanie: za: 34, proti: 0, zdržali sa: 0.

2. Informácie o prevzatí dokumentácie BD od spoločnosti Váš správca.

Ing. Igazová informovala vlastníkov o preberaní dokumentácie BD od predošlého správcu.

Spoločnosť EKA s.r.o. prevzala nasledovnú dokumentáciu:

Nákres hl. Uzáverov vody, plynu, kúrenia

Zmluva o dielo hydraulické vyváženie vykurovacej sústavy, len zmluva bez protokolu o vyregulovaní a technickej správy

EXTERM Slovakia s.r.o. stavebný denník, preberací protokol zateplenia, záruka do 16.5.2010

ISTROBANKA a.s. úverová zmluva, Zmluva o založení pohľadávok

Stavebné povolenie na zateplenie, kolaudačné rozhodnutie zateplenia

Mandátna zmluva Slovenská záručná rozvojová banka, len prvá strana

Zápisnica zo schôdze 11.5.2006

Zmluva o dielo RETRIX s.r.o. Hydroizolácia strechy so zateplením, záruka do 2024, stavebné práce do 2017

Zmluva o dielo AB TEAM s.r.o. dodávka a montáž plast. okien, záruka do 2011

TERMOCOM, spol. s r.o. hydraulické vyregulovanie vnútorných rozvodov TV, len technická správa bez protokolu o vyregulovaní

Zmluva o dielo VAKO servis s.r.o.

OKR. Riaditeľstvo HaZZ stanovisko k projektovej dokumentácii

Revízie plynu spol. p. + byty 17.12.2013

Revízia regulačnej stanice plynu 25.5.2014

Revízia elektro rozvodov 21.4.2013

Revízie bleskozvodu 30.5.2013

Knihy kontrol výťahov

Kópie odhlások: voda, električka, plyn, OLO

Zoznam vlastníkov bytov a NP s plochami a osobami

Zálohové predpisy jednotlivých vlastníkov

Aktuálny stav nedoplatkov k 31.12.2014 vo výške 44 043,41 € preplatiek 1 200,40 €

Súdne spory, exekúcie:

Koričanský Marián dlh k 31.12.2014 je 2.699,72 €

Dekánková Katarína dlh k 31.12.2014 je 3.726,09 €

Škodová Anna dlh k 31.12.2014 je 3.304,04€

APLIN SK spol. s r.o. dlh k 31.12.2014 je 10.286,48€

International Network Group s.r.o. dlh k 31.12.2014 je 6.828,29€

Plné moci JUDr. Strelakovi boli vypovedané zo strany Váš správca.

Účtovnú zostavu FO /tvorba, čerpanie/ k 31.12.2014

- Účtovný zostatok FO: 32 195,94€
- Bolo vyplatené : 11 855,97€
- Konečné finančné vyrovnanie bude po RV

Koncové stavy vodomeroch SV a TV

Zmluva o dielo SENZI DOM s.r.o.

Havarijná služba MODACO s.r.o.

Poistná zmluva UNIQA, platná do 13.7.2015

Kľúče: neidentifikované, čip od brány, strecha a NP

NEBOLI PREDLOŽENÉ:

- doklady o kontrole požiarotechnických zariadení a požiarnych vodovodov
 - nebolo predložené potvrdenie o vykonanej kontrole hasiaceho prístroja v strojovni
 - neboli predložené potvrdenia o tlakovej skúške požiarnych hadíc vnútorných hydrantov
- údaje o požiaroch, príčinách vzniku požiarov, správy o výsledkoch vykonaných rozborov a o vykonaných opatreniach na úseku ochrany pred požiarimi,
- dokumentácia o školení zamestnancov o ochrane pred požiarimi,
- dokumentácia o odbornej príprave protipožiarnych hliadok,
- dokumentácia o činnosti hasičskej jednotky,
- riešenie protipožiarnej bezpečnosti stavby v projektovej dokumentácii stavby,
- dokumentácia o požiarnebezpečnostnej charakteristike užívanej stavby,
- neboli preukázateľne odstránené nedostatky z OP a OS el. zariadenia (elektroinštalácie), zo dňa 17.04.2013, v zmysle §4 písm. i) zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov
- nebolo predložené osvedčenie o skúške výťahu TONV 500 (nosnosť 500 kg) a výťahu TOV 320 (nosnosť 320 kg) , v zmysle §4 písm. i) zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov
- neboli predložené odborné prehliadky a odborné skúšky, medziobdobné prehliadky a týždenné kontroly výťahu TONV 500 (nosnosť 500 kg) a výťahu TOV 320 (nosnosť 320 kg) , v zmysle §4 písm. i) zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov
- nebola predložená odborná prehliadka a odborná skúška plynového zariadenia rozvodu plynu v spoločných priestoroch , v zmysle §4 písm. i) zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov

Neboli odstránené závady z revízií správ:

Revízie elektrického zariadenia

Nebola urobená nová revízia bleskozvodu po výmene strechy

Odborná prehliadka plynových zariadení

3. Informácie o uzavretých zmluvách

Predmetné zmluvy boli uzavreté na základe rozhodnutia domového výboru.

- ZEMA s.r.o. – Zmluva na servis výťahov
- STAVREM PUS s.r.o.- Zmluva o výkone pohotovostnej a havarijnej služby
- Upratovanie SENZI DOM
- Magistrát HM Bratislava - odvoz komunálneho odpadu
- Dalkia/ VEOLIA- Zmluva na dodávku SV, TÚV a ÚK
- Kavický – údržba a oprava el. zariadení a bleskozvodov
- Vavrušek zimná údržba – zmluva sa pripravuje na podpis

4. Informácie o odstraňovaní revízných závad plynu a električky

Ing. Igazová informovala o novele zákona 182/1993 Z.z. § 9 ods. 4, ktorý znie: „Správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytu a NP v dome.“ Upozornila vlastníkov, že závady z prebratých revízií je nevyhnutné okamžite odstrániť, nakoľko ohrozujú život a zdravie vlastníkov BD. Práce za odstránenie závad budú hradené z FO. Odstránenie závad plynových zariadení v bytoch sú povinní zabezpečiť jednotliví vlastníci bytov na vlastné náklady do 30.4.2015.

5. Schválenie plánu práce na rok 2015.

- Výmena pomerových meračov ÚK
- Výmena stupačkových rozvodov
- Oprava steny kabíny výťahu
- Vybudovanie stojiska pod kontajnermi
- Vymeniť všetky svietidlá za letkové – úsporné
- Kamerový systém do výťahov
- Rekonštrukcia a oprava NP
- Rekonštrukcia a oprava podláh na chodbách a schodišti

Z prítomných 37 vlastníkov hlasovanie prebehlo o 18:45 hod a bolo nasledovné:

(37 hlasovalo Za, 0 hlasovalo Proti a 0 sa zdržalo hlasovania)

Vlastníci prijali počtom hlasov 37, t.j. nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nasledovné

UZNESENIE

Vlastníci bytov schválili predkladaný plán práce na rok 2015 za vyššie uvedených podmienok.

6. Schválenie výmeny pomerových meračov ÚK, výber dodávateľa, koeficientov rozúčtovania nákladov ÚK

Na schôdzi vlastníkov predložila Ing. Igazová cenové ponuky od firmy CERTA K. s.r.o., ENBRA Slovakia s.r.o. a ENETHERM s.r.o. za nasledovných podmienok:

ENETHERM s.r.o:

- cena 1 ks PRVN aj s montážou a pasportizáciou 20,40 €
- cena 1 odpočtu merača v elektronickej forme 1,80 €

Z prítomných 35 vlastníkov bolo hlasovanie nasledovné:

(z toho 5 hlasovalo Za, 30 hlasovalo Proti a 0 sa zdržalo hlasovania)

CERTA K:

- cena 1 ks PRVN aj s montážou a pasportizáciou a 8 ročnou zárukou 20,39 € - cena 1 odpočtu bytu , spracovanie dát pre RV a vypracovanie RV za ÚK zabezpečí EKA s.r.o. – 7,- €/byt

Z prítomných 35 vlastníkov bolo hlasovanie nasledovné:

(z toho 30 hlasovalo Za, 5 hlasovalo Proti a 0 sa zdržalo hlasovania)

ENBRA Slovakia s.r.o.:

- cena 1 ks PRVN aj s montážou a pasportizáciou 20,616 €
- cena 1 odpočtu merača a spracovanie dát pre RV 1,584 €

NEHLASOVALO SA.

Vlastníci prijali počtom hlasov 30, t.j. nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nasledovné

UZNESENIE

Vlastníci bytov schválili výmenu a dodávku PRVN ÚK od firmy CERTA K za vyššie uvedených podmienok.

Ďalej Ing. Igazová predniesla možnosti výberu koeficientov rozúčtovania nákladov ÚK pre RV 2015. Upozornila vlastníkov aj o možnosti rozpočítania nákladov podľa vyhlášky 358/2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 630/2005 stanovuje koeficient 60/40. **Hlasovanie o tomto bode programu sa odkladá.**

Následne otvorila diskusiu k tomuto bodu.

Do diskusie sa prihlásili: pán Švec a pán Mičo zástupca firmy Enetherm, ktorí oboznámili vlastníkov s rôznymi názormi a možnosťami ako ušetriť na energiách – kúrenie a ohrev teplej vody. Jednou z možností bolo aj vybudovanie tepelného čerpadla, vypracovanie rôznych tepelno-energetických auditov, znovu vyregulovanie ÚK a TÚV a pod.

7. Schválenie výmeny stupačkových rozvodov, výber dodávateľa

Na schôdzi boli predložené cenové ponuky na výmenu stupačkových rozvodov od firmy GAMA MONT s.r.o, ktorá zrealizovala pre členov domového výboru odbornú prednášku k tejto problematike, firma STAVREM PLUS s.r.o. a BYTSERVIS

Cenová ponuka STAVREM PLUS s.r.o. 75.727,68€

Cenová ponuka GAMA MONT s.r.o. 85 055,13 € + 22.004,64 €, t.j. 276,06/byt

Na celé dielo poskytujú zľavu vo výške 10% s podmienkou, že faktúra bude splatná do 15 dní a nie do 30, ako bola pôvodne navrhnutá.

Pôvodná suma: 107.059,77 10% zľava: 10.705,98€ Konečná suma: 96.353,80€

Cenová ponuka BYTSERVIS s.r.o.

Prítomní vlastníci hlasovali o kompletnej výmene stúpačiek aj so vzduchotechnikou a požiarou ochranou a zároveň poverili správcu v spolupráci s výborom vybrať dodávateľa.

Z prítomných 38 vlastníkov bolo hlasovanie nasledovné:

(z toho 36 hlasovalo Za, 1 hlasoval Proti a 1 sa zdržal hlasovania)

Vlastníci prijali počtom hlasov 36, t.j. nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nasledovné

UZNESENIE

Vlastníci schválili kompletnú výmenu stupačkových rozvodov.

8. Schválenie úveru a dočasné navýšenie FO.

Na schôdzi vlastníkov predložila Ing. Igazová nasledovné úverové ponuky na čerpanie nového úveru na realizáciu výmeny stupačkových rozvodov:

- ČSOB a.s.
- **výška úveru** **100.000,-€**
- **úroková sadzba** **2,6%**
- **predpokladaná výška mesačnej splátky úveru**
- 5 rokov 1866,85 € navýšenie FO o 0,41 €
- 10 rokov 968,53 0,21 €
- 15 rokov 680,82 0,15 €
- **účel úveru** výmena stupačkových rozvodov
podľa bodu 7 tejto zápisnice
- **celková preplatenosť úveru:** **12.011€/16.223€/22.547€**

- Prvá stavebná sporiteľňa
- **výška úveru** **100.000,-€**
- **úroková sadzba medziúver/úber** **2,19/2,9%** **1,99/2,9%**
- **RPMN** **2,41/2,95%** **2,21/2,95%**
- **predpokladaná výška mesačnej splátky úveru**
- 5,6 rokov 972,50 € 955,85€ navýšenie FO neuvádzajú
- 4,6 rokov 972,50 955,85 neuvádzajú
- 8,7rokov 682,5 665,84 neuvádzajú
- 2,9 rokov 682,50 665,84 neuvádzajú
- **účel úveru** výmena stupačkových rozvodov
podľa bodu 7 tejto zápisnice
- **celková preplatenosť úveru:** **13.953€/21.531€**

- UniCredit Bank a.s.
- **výška úveru** **100.000,-€**
- **úroková sadzba** **1,74%**
- **5 rokov** 1741,43 € navýšenie FO o 0,37 €
- **úroková sadzba** **1,84%**
- **10 rokov** 912,99 0,19 €

- úroková sadzba		1,94%
- 15 rokov	640,75	0,14 €
- účel úveru		výmena stupačkových rozvodov podľa bodu 7 tejto zápisnice
- celková preplatenosť úveru:		4.485€/9.558€/15.335€

Ing. Igazová informovala taktiež vlastníkov BD o podmienkach zabezpečenia úveru.

- **vinkulácia poistenia nehnuteľnosti min. vo výške 143.000,- EUR**
- **vinkulácia fin. prostr. na účte min. vo výške 1.836,69 €, t.j. 2-násobku výšky mesačnej splátky**

Vlastníci o úvere nehlasovali a uložili správcovi pripraviť písomné hlasovanie.

Ing. Igazová následne predložila alternatívy splácania úveru.

- Dočasné navýšenie FO, t.j. do konca prvého polroka 2016 – do splatenia prvého úveru, potom sa môže FO opätovne znížiť.
- Alternatívy: A/ navýšenie o 0,20 €/m2/mesiac s platnosťou od 1.5.2015
B/ nenavýšenie a prvý rok splácať úver z prostriedkov stavebného sporenia

FO bude navýšený do doby splatenia úveru BD, ktorý bol určený na zateplenie.

Vlastníci sa rozhodli dočasne navýšiť FO o 0,20€/m2/mesiac, s platnosťou od 1.5.2015.

Z prítomných 38 vlastníkov bolo hlasovanie nasledovné:

(z toho 37 hlasovalo Za, 1 hlasovalo Proti a 0 sa zdržalo hlasovania)

Vlastníci prijali počtom hlasov 37, t.j. nadpolovičnou väčšinou všetkých prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nasledovné

UZNESENIE

Vlastníci bytov schválili navýšenie FO o 0,20€/m2/mesiac od 1.5.2015 po dobu splatenia pôvodného úveru.

9. Schválenie vypracovania Dokumentácie požiarne bezpečnostnej charakteristiky.

Ing. Igazová upozornila na to, že spoločnosť Váš správca spol. s r.o. neodovzdala spoločnosti EKA s.r.o. žiadnu požiarne bezpečnostnú dokumentáciu.

Kompletnú dokumentáciu ochrany pred požiarom, v zmysle § 24 vyhl. MV SR č. 121/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov predstavuje :

- Požiarnebezpečnostná charakteristika užívanej stavby /technická správa/
- Požiarne štatút
- Požiarne poplachové smernice
- Požiarne evakuačný plán
- Požiarne kniha

Vlastníci bytového domu sú povinný zabezpečiť alebo poveriť správcu, aby zabezpečil túto dokumentáciu.

Hlasovanie o schválení vypracovania Dokumentácie požiarne bezpečnostnej charakteristiky:

Z prítomných 38 vlastníkov bolo hlasovanie nasledovné:

(z toho 38 hlasovalo Za, 0 hlasovalo Proti a 0 sa zdržalo hlasovania)

Vlastníci prijali počtom hlasov 38, t.j. nadpolovičnou väčšinou všetkých prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nasledovné

UZNESENIE

Vlastníci bytov schválili a poverili správcu vypracovaním Dokumentácie požiarne bezpečnostnej charakteristiky BD.

10. Diskusia

- Schválenie zverejňovania dlžníkov nad 500 € na vývesnej tabuli v bytovom dome.

Z prítomných 38 vlastníkov bolo hlasovanie nasledovné:

(z toho 38 hlasovalo Za, 0 hlasovalo Proti a 0 sa zdržalo hlasovania)

Vlastníci prijali počtom hlasov 38, t.j. nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nasledovné

UZNESENIE

Vlastníci bytov schválili zverejňovanie dlžníkov nad 500 eur na vývesnej tabuli v bytovom dome.

- Schválenie prenájmu pozemku o rozlohe 25 m² na parcele 164/1 a 164/2 a vybudovania uzamykateľného kontajnerového stojiska

Z prítomných 38 vlastníkov bolo hlasovanie nasledovné:

(z toho 38 hlasovalo Za, 0 hlasovalo Proti a 0 sa zdržalo hlasovania)

Vlastníci prijali počtom hlasov 38, t.j. nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nasledovné

UZNESENIE

Vlastníci schválili prenájom pozemku o rozlohe 25 m² na parcele 164/1 a 164/2 a vybudovanie uzamykateľného kontajnerového stojiska.

Vlastníci poverili správcu preveriť možnosť výmeny starých kontajnerov za nové, funkčné – zatvárateľné.

- Schválenie výšky nájmu pre NP.

Návrh správcu:

- Výška nájmu na m² pre vlastníka BD zvlášť na:
A/ podnikateľské účely
B/ nepodnikateľské účely
- Výška nájmu pre súčasných nájomníkov /Rekostav, AC Blesk/

- Výška nájmu na m2 pre nových záujemcov zvlášť na:
A/ skladové priestory
B/ kancelárske priestory
C/ obchodné priestory

Len pre upresnenie a ilustráciu, vlastníci platia súčasne 7,2 €/m2/rok.

Návrh výboru:

- Schválenie splnomocnenia pre výbor na dokončenie stanovenia ceny pre NP v súčinnosti so správcou, následné zverejnenie ponuky na trhu
- Cena buď na m2 alebo priamo dohodou v stanovenom limite
- Priestory kategórie I. - 8 Euro /m2 - MANA, INTERNACIONALE
- Priestory kategórie II - 5-6 Euro /m2 - BLACKWING, ACBLESKDC
- Priestory III kategórie - 3-4 Euro /m2 - REKOSTAV - bez zmluvy
- Individuálne zohľadnenie ak si prenajíma priestor obyvateľ domu

O výške nájmu sa nehlasovalo.

Vlastníci hlasovali o poverení správcu v spolupráci s výborom stanoviť výšku nájmu NP.

Z prítomných 39 vlastníkov bolo hlasovanie nasledovné:

(z toho 38 hlasovalo Za, 0 hlasovalo Proti a 1 sa zdržalo hlasovania)

Vlastníci prijali počtom hlasov 38, t.j. nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nasledovné

UZNESENIE

Vlastníci bytov ukladajú správcovi v spolupráci s výborom stanoviť výšku nájmu pre nebytové priestory v sume.

- Schválenie vypovedania zmluvy Stavebného sporenia

- Všetky finančné prostriedky sa presúvajú na účet FO: 4008537687/7500

Z prítomných 38 vlastníkov bolo hlasovanie nasledovné:

(z toho 38 hlasovalo Za, 0 hlasovalo Proti a 0 sa zdržalo hlasovania)

Vlastníci prijali počtom hlasov 38, t.j. nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nasledovné

UZNESENIE

Vlastníci bytov schválili vypovedanie zmluvy Stavebného sporenia, zrušenie účtu a následný presun finančných prostriedkov na FO.

- Schválenie uzatvorenia novej poisťnej zmluvy.

Na schôdzi vlastníkov boli predložené nasledovné návrhy poisťnej zmluvy pre BD:

- ALLIANZ, a.s. v sume 978,77 €/rok na poistnú sumu 2 630 480,- €.
s neobmedzeným poistným krytím, + poistené je aj sprejerstvo
- UNION a.s. v sume 986,32 €/rok na poistnú sumu 2 630 480,- €
Poistné krytie len do 500.000,- €

Platnosť starej poisťnej zmluvy končí dňa 12.7.2015 a bola uzatvorená na sumu 1 958,56€.

Vlastníci nehlasovali o predložených ponukách a ukladajú správcovi v spolupráci s výborom vybrať najvýhodnejšiu ponuku až po audite pani Znášikovej.

Z prítomných 30 vlastníkov bolo hlasovanie nasledovné:

(z toho 30 hlasovalo Za, 0 hlasovalo Proti a 0 sa zdržalo hlasovania)

Vlastníci prijali počtom hlasov 30, t.j. nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nasledovné

UZNESENIE

Vlastníci bytov ukladajú správcovi v spolupráci s výborom vybrať a následne uzatvoriť novú poisťnú zmluvu od 12.7.2015.

V rámci diskusie vystúpila ešte p. Laššáková, ktorá informovala vlastníkov o konečnom finančnom vysporiadaní sporných platieb od Váš správca. Taktiež informovala aj o tom, že niektoré pohľadávky sú už premĺčané – nevymožiteľné.

Pán Švec informoval vlastníkov, že zabezpečí a vyberie fototapetu na opravu poškodennej steny vo výťahu.

Pán Švec so súhlasom ostatných vlastníkov požiadal správcu o preverenie možnosti a cenovej ponuky na zakúpenie 1 ks kompostoviska.

11. Uznesenie

Vlastníci bytov na ulici Furdekova 1620/6 v BA ukladajú správcovi realizovať schválené uznesenia tak ako sú uvedené v zápisnici v bodoch 5 – 10.

12. Záver

Ukončenie schôdze o 20:45 hod.

.....
overovateľ

.....
Zapisovateľ

.....
overovateľ