

**Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov BD Cubicon
konanej dňa 12.11.2018**

Zapisovateľ zápisnice: p. Šufliarska
Overovateľ zápisnice: p. Molnár
Skrutátor: p. Remenár

Program schôdze:

- 1) Otvorenie schôdze, voľba zapisovateľa, overovateľa a skrutátora
- 2) Informácia o podstatných zmenách z novely zákona č.182/1993 Z.z. o správe bytov.
- 3) Informácia o nedoplatkoch vlastníkov bytov a NP.
- 4) Hlasovanie o spôsobe rozpočítavania tepla a teplej úžitkovej vody a doplnení vodomeroch na teplú úžitkovú vodu
- 5) Informácia o stave projektu – čipový systém, kamerový systém
- 6) Hlasovanie o návrhu rozpočítavania elektrickej energie v garážových priestoroch
- 7) Hlasovanie o znížení frekvencie upratovania na 1x týždenne. (Osobomesiace zostávajú ako rozúčtovací kľúč.)
- 8) Diskusia

Začiatok schôdze: 18:00 hod. Počet zúčastnených: 65

1. Prítomných vlastníkov privítal Ing. Ružička ako zástupca správcu. Vlastníci si zvolili za zapisovateľku p. Šufliarsku, za overovateľa p.Molnára a za skrutátora p. Remenára.

Hlasovanie po 1 hodine:

	ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
p. Šufliarska (zapisovateľ)	65	0	0
p. Molnár (overovateľ)	65	0	0
p. Remenár (skrutátor)	65	0	0

2. Informácia o podstatných zmenách z novely zákona č.182/1993 Z.z. o správe bytov.

Právny zástupca vo všeobecnosti informoval prítomných o vybraných zmenách zákona č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktoré vstúpili do účinnosti dňom 01.11.2018.

- zaviedla sa definícia garáže v dome ako nebytového priestoru v dome určeného na odstavenie a parkovanie vozidiel,
- zaviedla sa definícia garážového stojiska ako plošne vymedzenej časti garáže v dome, pričom garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom, do katastra sa zapisuje len poznámkou
- garáž je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov, ktorí majú v garáži garážové stojisko, zaviedla sa možnosť výlučného užívania určitého garážového stojiska

- rovnaký režim ako pre garáž a garážové stojisko sa zavádza aj pre skladové priestory, ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore a ktoré sa nepovažujú za príslušenstvo bytu
- medzi spoločné časti domu sa explicitne zakotvujú aj balkóny, lodžie a terasy, pričom môžu slúžiť len určitým vlastníkom bytov a NP,
- upresňuje sa, že správou domu je aj jeho rekonštrukcia a modernizácia (teda nielen prevádzka, údržba a opravy domu),
- nadobúdateľ bytu alebo NP v dome so zákona pristupuje k zmluve o výkone správy, napriek tomu ponechať toto vyhlásenie aj v zmluvách o prevodoch vlastníctva k bytu alebo NP,
- komunikáciu vlastníkov bytov a NP v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkami bytov a NP v dome, zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo NP v dome (zástupca vlastníkov uplatňuje voči správcovi požiadavky vlastníkov, avšak nie je oprávnený rozhodovať vo veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a NP v dome),
- obstarávanie služieb a dodávok týkajúcich sa revízie a údržby zariadení podliehajúcich odborným prehliadkam a skúškam je plne v kompetencii správcu,
- upravuje sa rozsah zodpovednosti vlastníkov bytov a NP v dome za záväzky voči tretím osobám tým spôsobom, že pokiaľ záväzky nie sú kryté reálnymi úhradami, nesú vlastníci v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu zodpovednosť za tieto záväzky (delená zodpovednosť za spoločný záväzok), a teda aj v exekučnom konaní sa vlastníci stanú účastníkmi konania v rozsahu svojej časti záväzku na celkovom dlhu,
- správca je oprávnený aj bez súhlasu vlastníkom bytov a NP na odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia technického zariadenia (zistené odbornou kontrolou ich stavu), spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak tieto bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok,
- potvrdzuje sa právo a povinnosť vlastníka bytu a NP zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku,
- potvrdzuje sa, že aj za garáž v podielovom spoluvlastníctve viacerých spoluvlastníkov pripadá im na hlasovaní len 1 hlas,
- zastúpenie na hlasovaní len na základe splnomocnenia s úradne osvedčeným podpisom, pričom splnomocnenie musí obsahovať príkaz ako hlasovať v konkrétnej veci, ak nejde o generálne splnomocnenie, splnomocniť nemožno správcu ani osobu kandidujúcu na funkcie, pre ktoré sa má hlasovať alebo z funkcie odvolávať,
- schôdzu zvoláva správca alebo $\frac{1}{4}$ vlastníkov bytov a NP, oznámenie schôdze 7 dní vopred,
- kategorizuje sa kvórum hlasov pre prijatie návrhov podľa typu rozhodnutí (nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov, dvojtretinová väčšina všetkých vlastníkov, súhlas všetkých vlastníkov, jednoduchá väčšina), takisto zvýšené kvórum hlasov pre hlasovanie o tej istej veci do jedného roka od predchádzajúceho rozhodnutia,
- zaniká predkupné právo podielových spoluvlastníkov v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu na garáži ak ide o prevod spolu s vlastníctvom bytu alebo NP v tom istom dome (vrátane prepojených domov) alebo o prevod na vlastníka bytu alebo NP v tom istom dome (vrátane prepojených domov).

3. Informácia o nedoplatkoch vlastníkov bytov a NP.

Správca informoval vlastníkov o celkovej výške nedoplatkov za objekt, ktoré sú vo výške 186.283,42 €. Z toho: SG FM 99.388,71 €, SG Shopping 30.651,31 € a ostatní vlastníci 56.243,40 €.

Zástupca vlastníkov p. Molnár aktuálne stále rokuje so spoločnosťou SG FM, ktorá v priebehu septembra-októbra znížila svoje nedoplatky o 17.600,-€. SG FM deklaruje, že by chceli do konca roka 2018 vyrovnáť všetky nedoplatky.

Aktuálne prebieha upomienkové konanie a následne budú všetci neplatiči posunutí na vymáhanie súdnou cestou do advokátskej kancelárie.

4. Hlasovanie o spôsobe rozpočítavania tepla a teplej úžitkovej vody a doplnení vodomeroch na teplú úžitkovú vodu.

Správca oboznámil vlastníkov o technickom prevedení rozvodov tepla a TUV. Meranie spotreby tepla sa nachádza na vstupe do rozdeľovača prostredníctvom ktorého sa realizuje ohrev bytu a ohrev teplej úžitkovej vody. Možnosťou je osadenie vodomera, ktorý by meral iba spotrebu teplej úžitkovej vody, aby sa dali určiť reálne spotreby vlastníkov. Tieto sú iba odhadované a to 6% z celkového nákladu za teplo.

Správca oboznámil vlastníkov so zákonnou POVINNOSŤOU montáže meračov na TUV. Zákon o tepelnej energii č. 657/2004, §17 ods.3 hovorí o povinnosti správcu zabezpečiť montáž vodomera na TÚV, aby sa dalo exaktným spôsobom rozdeliť náklady na teplo spotrebované na ohrev bytu a teplej úžitkovej vody.

Správca oboznámil vlastníkov, že aktuálna situácia je v rozpore s hore uvedenou vyhláškou a preto navrhol hlasovať o osadení týchto nových meračov na TÚV, čím by sa splnila hore uvedenou vyhláškou zákonná povinnosť.

Správca predložil vlastníkom cenovú ponuku v sume cca 190 €, predmetom ktorej boli: montážne práce, osadenie vodomera na TÚV.

Prebehlo hlasovanie:

Súhlasíte s montážou vodomeroch na TÚV podľa predloženej cenovej ponuky od firmy Enbra a zväčšením otvoru revízných dvierok v približnom náklade do 190,-€/byt?

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
1	63	1

S odvolaním sa hore uvedené hlasovanie sú si vlastníci vedomí porušovania Zákona o tepelnej energii č. 657/2004, §17 ods.3 a nariaďujú správcovi, aby na rozpočítanie tepla a teplej úžitkovej vody použil spôsob určený v predchádzajúcich ročných vyúčtovaniach nasledovne:

- 40% základná zložka ÚK (/m²),
- 54% spotrebná zložka ÚK (/merač tepla),
- 6% spotrebná zložka TUV (/merač tepla).

5. Informácia o stave projektu – čipový systém, kamerový systém

Správca informoval vlastníkov o tom, že na poslednej schôdzi bol odsúhlasený maximálny finančný rámec pre montáž čipového systému vo výške 15.000,-€ bez DPH a na kamerový systém 10.000,-€ bez DPH. T.j. 30.000,-€ s DPH.

Bola uzatvorená zmluva so spoločnosťou Algate s.r.o. na cenu 25.000,-€ s DPH. Predbežný termín začiatku realizácie bude v druhej polovici januára, prípadne podľa počasia. Investícia bola schválená výberovou komisiou. Uvedená zmluva bude zverejnená na portáli Po

schodoch.

Prebehla diskusia o dverách, ktoré budú zabezpečené. Čipy budú odovzdávané vlastníkom v dostatočnom časovom predstihu, vlastníci budú najskôr vyzvaní na objednanie počtu. Prvé čipy a diaľk. ovládače budú v akciovej cene, následne budú drahšie. Čipy budú evidované na meno a každý vstup bude zaznamenaný. SBSka bude mať k dispozícii tel. číslo na vlastníka. V prípade nejakého incidentu bude možné identifikovať vlastníka, ktorého čipom bolo otvorené. SBSka bude rozlišovať násilné otvorenie a napr. neprivretie dverí, taktiež budú mať k dispozícii kamerový záznam.

V prípade, že by chceli vlastníci domontovať kameru priamo na svoje park.miesto, je možné ju objednať za úhradu.

6. Hlasovanie o návrhu rozpočítavania elektrickej energie v garážových priestoroch

Správca informoval, že na základe ročného vyúčtovania prejavilo veľké množstvo vlastníkov nespokojnosť s rozúčtovacím kľúčom za elektrickú energiu na garáže, ktorá je podľa Zmluvy o výkone správy 100% na garáže. Pôvodný správca účtoval náklady v pomere 50% na osoby (byty), 50% na garáže.

Bol zadaný komplexný audit spotreby el.energie, aby sa zistilo, prečo narástla jej spotreba. Zo zistení vyplynulo, že na garážový merač (resp.rozvádzač nachádzajúci sa v objekte E) spadá aj spotreba el.energie na iné zariadenia, preto budú namontované v najbližšom čase certifikované podružné elektromery, ktoré budú merať tieto položky a príslušný náklad bude presunutý do správnej položky.

Ak majú vlastníci problém s nejakým konkrétnym svietidlom, resp. niekde je tma, vlastníci sa majú obrátiť na zástupcov vlastníkov, príp.správca.

Správca vlastníkov informoval, že v prípade, že z rozpočítavacím kľúčom určeným v Zmluve o výkone správy nesúhlasia, na základe novely zákona môžu o tom hlasovať iba v písomnom hlasovaní. Preto prebehlo hlasovanie, či je záujem o zmenu rozpočítavacieho kľúča.

Súhlasíte s písomným hlasovaním, aby sa náklad na elektrickú energiu za garážové priestory rozpočítaval 50% podľa osobomesiacov a 50% na garáže?

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
0	65	0

Rozpočítavací kľúč zostáva nezmenený, resp. v zmysle Zmluvy o výkone správy.

7. Hlasovanie o znížení frekvencie upratovania na 1x týždenne. (Osobomesiace zostávajú ako rozúčtovací kľúč.)

Správca uviedol, že osobomesiace zostávajú ako rozúčtovací kľúč a je možné toto zmeniť iba v písomnom hlasovaní.

Vysvetlil spôsob upratovania a to, že zníženie frekvencie bude mať za následok zvýšené znečistenie v období medzi upratovaniami, čo sa negatívne prejaví hlavne v zimnom období a zároveň to môže narušiť hygienický štandard objektu. Upratovanie prebieha od pondelka

do štvrtka a v prípade mimoriadneho znečistenia je upratané aj toto, čo by sa pri znížení frekvencie nestalo. Pri znížení frekvencie je jednotýždňové upratovanie dlhšie. Preto po znížení frekvencie by bola zľava z ceny asi vo výške 15%, t.j. 280,-€/mesačne.

Po diskusii bolo dohodnuté, že ak vlastníci majú pripomienky k výške nákladu za upratovanie, môžu predložiť ponuky od konkurenčných firiem v obdobnej kvalite a strojovom vybavení. Tieto zástupcovia vlastníkov vyhodnotia a v prípade, že sa bude jednať o porovnateľnú kvalitu za nižšiu cenu, prehodnotia upratovaciu firmu. Prebehla diskusia na tému, že deti do 7 rokov sa do osobomesiacov nezapočítavajú. Ak vlastníci toto chcú zmeniť, taktiež je potrebné písomné hlasovanie.

Súhlasíte, aby sa vykonalo písomné hlasovanie o zmene osobomesiacov, kde sa zruší hranica 7 rokov veku?

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
64	0	1

Následne nedošlo k ujednoteniu hlasovacej otázky, overovateľa a dôvodnosti tohto hlasovania z finančného hľadiska, preto sa následne vlastníci dohodli, že uvedené písomné hlasovanie nebude realizovať a toto pravidlo zostáva v platnosti.

S prihliadnutím na hore uvedenú diskusiu dal správca opätovne hlasovať o otázke: Súhlasíte s písomným hlasovaním o zmene osobomesiacov, kde sa zruší hranica 7 rokov veku?

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
0	64	1

8. Diskusia

Prebehla diskusia na tému „OLO“:

-bola daná požiadavka zo strany vlastníkov o zníženie počtu kontajnerov a pridanie kontajnerov na separovaný odpad – správca zaslal žiadosť.

Diskusia na tému štekajúci pes:

-vlastník môže kontaktovať mestskú políciu.

- na podnet vlastníka správca môže zaslať slušné upozornenie vlastníkovi psa, avšak nemá žiadnu inú možnosť zasiahnuť.

Krik detí na priľahlých pozemkoch a detskom ihrisku nachádzajúcom sa v átriu:

-uvedené správca nie je oprávnený riešiť, iba v prípade rušenia nočného klúdu je potrebné sa obrátiť na mestskú a štátnu políciu.

Prebehla diskusia, prečo sa používajú osobomesiace ako rozúčtovací kľúč, či by nebolo vhodnejšie použiť nemenný kľúč ako m2 alebo rovnako na byty. Správca môže použiť akýkoľvek kľúč, je to na rozhodnutí vlastníkov. Po diskusii sa však vlastníci rozhodli túto otázku neriešiť.

Po diskusii sa vlastníci a správca dohodli, že do budúcej schôdze si vlastníci ozrejmiť body, o ktorých by chceli hlasovať v písomnom hlasovaní a predložia ich zástupcom vlastníkov. Písomné hlasovanie pripravuje právnik, z tohto dôvodu je finančne nákladné. Je však možné hlasovať o viacerých otázkach naraz.

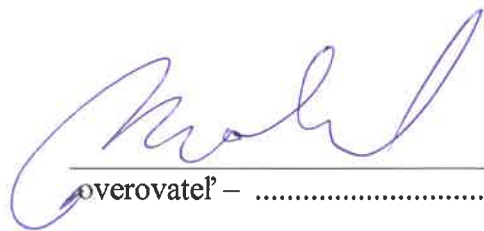
Správca následne prevzal niekoľko technických reklamácií, ktoré zariadi. Najdôležitejšia je skladovaný odpad v spol.priestoroch. Správca vyzve na jeho odstránenie, následne objedná kontajner na vyvezenie tohto odpadu. Tento kontajner zostane niekoľko dní aj pre vlastníkov, aby mohli vyhodiť ďalší nadrozmerný odpad.

Zapísala: Ivana Šufliarska
Overil: Michal Molnár

V Bratislave dňa: 12.11.2018

IMMO Service Group, s.r.o.
Tomášikova 50/E
831 04, Bratislava
IČO: 36 740 012, IČ DPH: SK2022332400
-2-

IMMO Service Group – konateľ, Ing. Ružička


overovateľ –