

**Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov BD Cubicon
konanej dňa 28.11.2022**

Zapisovateľ zápisnice: p. Gräczer
Overovateľ zápisnice: p. Speváková
Skrutátor: p. Remenár

Program schôdze:

- 1) Otvorenie schôdze, voľba zapisovateľa, overovateľa a skrutátora.
- 2) Informácia o hospodárení domu a nedoplatkoch
- 3) Hlasovanie o oprave zábradlí pri vchodoch
- 4) Hlasovanie o výmene dopadovej plochy detského ihriska
- 5) Rôzne

Začiatok schôdze: 18:00 hod.

Počet zúčastnených: 54
Počet celkových možných hlasov: 214

1. Prítomných vlastníkov privítal Ing. Ružička ako zástupca správcu. Vlastníci si zvolili za zapisovateľku p. Gräczer, za overovateľku p. Spevákovú a za skrutátora p. Remenára.

Počet aktuálne prítomných hlasov:

Hlasovanie:	ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
p.Gräczer (zapisovateľ)	54	0	0
p.Speváková(overovateľ)	54	0	0
p.Remenár (skrutátor)	54	0	0

2. Informácia o hospodárení domu a nedoplatkoch

Správa informoval vlastníkov, že stav na účtoch domu je k 27.11.2022 vo výške 99.605,26 € a 141 148,91 €, spolu 240 754,17 € .
Stav na FO je 167.974,26 €

Nedoplatky sú vo výške 80.974,13 € z čoho sumu 68.260,-€ je nedoplatok firmy SG Shopping. Vyššie nedoplatky sú automaticky po splatnosti ročného vyúčtovania vymáhané súdnou cestou.

Prebehla diskusia na tému nedoplatkov spoločnosti SG Shopping. Správca uviedol, že spoločnosť má v zálohovom predpise iba položky: fond opráv, poisťné, zrážková voda.
Z diskusie vyplynulo, že problém je možné riešiť jedine súdnou cestou, nakoľko k žiadnej dohode nebolo možné prísť. Súdne spory naďalej pokračujú.

87

Na základe žiadosti o ďalšie informácie správca dopĺňa do zápisu nasledovné:

Spoločnosť SG Shopping s.r.o. vlastní nasledovné priestory:

A1	198,34 m2	H2	160,60 m2
A2	153,82 m2	H4	27,74 m2
A3	150,30 m2	H5	20,14 m2
A4	156,95 m2	H6	152,69 m2
H1	209,68 m2	H7	80,07 m2

Výška nákladov na súdne vymáhanie so spoločnosťou SG Shopping s.r.o:

Dátum	RokV	Suma	Poznámka
Rok 2022			
17. 10. 2022	2022	50,59	Právne služby - vyjadrenie k odporu SG Shopping (RV2019)
17. 10. 2022	2022	572,70	Právne služby - rokovanie s AK Batošik Šváby, vyprac.právneho rozboru -rozd.byť.domu, ... SG Shopping
17. 10. 2022	2022	134,24	Právne služby - vyjadrenie k odporu SG Shopping (RV2019)
12. 7. 2022	2022	358,52	Právne služby - vyjadrenie k odporu SG Shopping (RV2020)
3. 5. 2022	2022	358,52	Právne služby - príprava a podanie návrhu na pl.rozkaz SG Shopping (RV2020)
11. 2. 2022	2022	717,05	Právne služby - prevzatie a príprava predž.výzvy SG Shopping (RV2020)
3. 2. 2022	2022	207,17	Právne služby - účasť na pojednávaní 25.1.22 -NP3-H6
		2 398,79	
Rok 2021			
3. 12. 2021	2021	412,51	Právne služby - rokovanie a zisť.skutkového stavu dokumentácie NP4-A4
18. 11. 2021	2021	224,10	Právne služby - vyjadrenie k žiadosti spol.SG Shopping (18.11.2021)
29. 11. 2021	2021	206,26	Právne služby - prerokovanie postupu v súdnom konaní NP4-A4
18. 2. 2021	2021	206,26	Právne služby - vyjadrenie k odporu NP4-A4
17. 12. 2020	2020	205,96	Právne služby - vyjadrenie k odporu NP3-H6
		1 255,09	
Rok 2020			
17. 12. 2020	2020	205,96	Právne služby - vyjadrenie k odporu NP4-A2
10. 12. 2020	2020	241,81	Právne služby - vyjadrenie k odporu NP4-A1
10. 12. 2020	2020	46,61	Právne služby - vyjadrenie k odporu NP8-H5
1. 12. 2020	2020	205,96	Právne služby - vyjadrenie k odporu NP4-H2
15. 10. 2020	2020	411,91	Právne služby - príprava zastupovania a podanie na súd NP3-H6
15. 10. 2020	2020	388,01	Právne služby - príprava zastupovania a podanie na súd NP4-A3
15. 10. 2020	2020	411,91	Právne služby - príprava zastupovania a podanie na súd NP4-A2
15. 10. 2020	2020	507,53	Právne služby - príprava zastupovania a podanie na súd NP4-H1
15. 10. 2020	2020	411,91	Právne služby - príprava zastupovania a podanie na súd NP4-A4
15. 10. 2020	2020	411,91	Právne služby - príprava zastupovania a podanie na súd NP4-H2
15. 10. 2020	2020	101,18	Právne služby - príprava zastupovania a podanie na súd NP8-H4
15. 10. 2020	2020	93,22	Právne služby - príprava zastupovania a podanie na súd NP8-H5
15. 10. 2020	2020	483,62	Právne služby - príprava zastupovania a podanie na súd NP4-A1
15. 10. 2020	2020	268,49	Právne služby - príprava zastupovania a podanie na súd NP12-H7
13. 10. 2020	2020	507,53	Právne služby - príprava zastupovania a podanie na súd NP4-H1
		4 697,56	
Rok 2019			
21. 11. 2019	2019	821,70	Právne služby - analýza katastrálneho zákona, mail protistrane ohľadom postupu, stretnutie s protistranou SG Shopping
17. 10. 2019	2019	362,14	Právne služby - prevzatie, príprava a podanie zápisu zákonného zlož.práva- SG Shopping NP4-H1
17. 10. 2019	2019	362,14	Právne služby - prevzatie, príprava a podanie zápisu zákonného zlož.práva- SG Shopping NP4-A1
17. 10. 2019	2019	314,33	Právne služby - prevzatie, príprava a podanie zápisu zákonného zlož.práva- SG Shopping NP4-H2
17. 10. 2019	2019	290,42	Právne služby - prevzatie, príprava a podanie zápisu zákonného zlož.práva- SG Shopping NP4-A4
17. 10. 2019	2019	290,42	Právne služby - prevzatie, príprava a podanie zápisu zákonného zlož.práva- SG Shopping NP4-A3
17. 10. 2019	2019	290,42	Právne služby - prevzatie, príprava a podanie zápisu zákonného zlož.práva- SG Shopping NP4-A2

8/1

17. 10. 2019	2019	79,30	Právne služby - prevzatie, príprava a podanie zápisu zákonného zálož.práva- SG Shopping NP8-H4
17. 10. 2019	2019	75,31	Právne služby - prevzatie, príprava a podanie zápisu zákonného zálož.práva- SG Shopping NP8-H5
17. 10. 2019	2019	194,81	Právne služby - prevzatie, príprava a podanie zápisu zákonného zálož.práva- SG Shopping NP12-H7
30. 10. 2019	2019	290,42	Právne služby - prevzatie, príprava a podanie zápisu zákonného zálož.práva- SG Shopping NP3-H6
28. 10. 2019	2019	672,30	Právne služby - príprava a účasť na stretnutí SG Shopping - oddelenie priestorov
30. 9. 2019	2019	362,14	Právne služby - prevzatie zastúpenia a predžalobná výzva SG Shopping NP4-A1
30. 9. 2019	2019	79,30	Právne služby - prevzatie zastúpenia a predžalobná výzva SG Shopping NP8-H4
30. 9. 2019	2019	75,31	Právne služby - prevzatie zastúpenia a predžalobná výzva SG Shopping NP8-H5
30. 9. 2019	2019	194,81	Právne služby - prevzatie zastúpenia a predžalobná výzva SG Shopping NP12-H7
30. 9. 2019	2019	290,42	Právne služby - prevzatie zastúpenia a predžalobná výzva SG Shopping NP3-H6
30. 9. 2019	2019	362,14	Právne služby - prevzatie zastúpenia a predžalobná výzva SG Shopping NP4-H1
30. 9. 2019	2019	314,33	Právne služby - prevzatie zastúpenia a predžalobná výzva SG Shopping NP4-H2
30. 9. 2019	2019	290,42	Právne služby - prevzatie zastúpenia a predžalobná výzva SG Shopping NP4-A4
30. 9. 2019	2019	290,42	Právne služby - prevzatie zastúpenia a predžalobná výzva SG Shopping NP4-A3
30. 9. 2019	2019	290,42	Právne služby - prevzatie zastúpenia a predžalobná výzva SG Shopping NP4-A2
		6 593,42	

Zástupca SG Shoppingu chcel informáciu ako bola vybratá advokátska kancelária – advokátsku kanceláriu vybral správca na základe dlhoročných pozitívnych skúseností s danou AK. Správca zabezpečí stanovisko advokátskej kancelárie, aké kroky boli podniknuté voči spoločnosti SG Shopping s.r.o. a zašle vlastníkom na mail.

Medzičasom prišli 2 vlastníci, aktuálny počet hlasov: 56

3. Hlasovanie o oprave zábradlí pri vchodoch

Správca informoval vlastníkov, že vzhľadom na zlý technický stav je potrebná rekonštrukcia zábradlí pri vchodoch. Informoval vlastníkov, že predložená cenová ponuka je od jedného dodávateľa v celkovom náklade 9600,-€ bez DPH.

Z diskusie vyplynulo, že vlastníci majú záujem spolu so zábradlím a poškodených schodov opraviť aj kontajnerové stojiská. Nakoľko však na schôdzi nebolo dostatočné kvórum na hlasovanie, správca dal hlasovať o odsúhlasení zámeru opravy, poverení na výber dodávateľa pre zástupcov vlastníkov a následne správca zorganizuje písomné hlasovanie.

Hlasovanie:

„Súhlasíte s tým, aby sa zrealizovala oprava všetkých zábradlí pri vchodoch, poškodené schody a súčasne sa opravili kontajnerové stojiská?“

ZA:	PROTI:	ZDRŽAL SA:
56	0	0

Uznesenie:

Vlastníci odsúhlasili realizáciu opravy všetkých zábradlí pri vchodoch, poškodené schody a súčasne opravu kontajnerových stojísk.

Hlasovanie:

„Súhlasíte s tým, aby Vaši zástupcovia vlastníkov dostali mandát na výber najlepšej cenovej ponuky na opravu zábradlí, schodov a kontajnerových stojísk?“

ZA:	PROTI:	ZDRŽAL SA:
56	0	0

Uznesenie:

Vlastníci odsúhlasili a dávajú mandát zástupcom vlastníkov mandát na výber najlepšej cenovej ponuky na opravu zábradlí a kontajnerových stojísk.

Hlasovanie:

„Súhlasíte s tým, aby správca zabezpečil zorganizovanie písomného hlasovania na schválenie cenovej ponuky odsúhlasenej zástupcami vlastníkov na otázku realizácie opravy zábradlí, poškodených schodov a otázku opravy kontajnerových stojísk?“

ZA:	PROTI:	ZDRŽAL SA:
56	0	0

Uznesenie:

Vlastníci odsúhlasili, aby správca zabezpečil zorganizovanie písomného hlasovania na schválenie cenovej ponuky odsúhlasenej zástupcami vlastníkov na otázku realizácie opravy zábradlí pri vchodoch, poškodených schodov a otázku opravy kontajnerových stojísk.

4. Hlasovanie o výmene dopadovej plochy detského ihriska

Na základe revízie detských ihrísk a podnet zástupcov vlastníkov správca pripravil informatívnu cenovú ponuku na výmenu dopadovej plochy na 1 detské ihrisko. Cena od dodávateľa je 18.700,-€ s DPH (pričom hrúbka dopadovej plochy musí byť 5 cm).

Vlastníci diskutovali o potrebe tejto výmeny a následne sa dohodli na hlasovaní.

Hlasovanie:

„Súhlasíte so zámerom výmeny dopadovej plochy 1 alebo 2 detských ihrísk?“

ZA:	PROTI:	ZDRŽAL SA:
56	0	0

Uznesenie:

Vlastníci odsúhlasili zámer výmeny dopadovej plochy 1 alebo 2 detských ihrísk.

Hlasovanie:

„Súhlasíte s tým, aby mandát na výber najvýhodnejšej cenovej ponuky na výmenu dopadovej plochy ihriska dostali Vaši zástupcovia vlastníkov?“

ZA:	PROTI:	ZDRŽAL SA:
56	0	0

Uznesenie:

Vlastníci odsúhlasili a dávajú mandát zástupcom vlastníkov na výber najvýhodnejšej cenovej ponuky na výmenu dopadovej plochy ihriska.

81

Hlasovanie:

„Súhlasíte s tým, aby správca zorganizoval písomné hlasovanie, ktorého otázkami bude výmena jednej dopadovej plochy alebo obidvoch dopadových plôch detských ihrísk podľa cenovej ponuky odsúhlasenej zástupcami vlastníkov?“

ZA:

56

PROTI:

0

ZDRŽAL SA:

0

Uznesenie:

Vlastníci odsúhlasili, aby správca zorganizoval písomné hlasovanie, ktorého otázkami bude výmena jednej dopadovej plochy alebo obidvoch dopadových plôch detských ihrísk podľa cenovej ponuky odsúhlasenej zástupcami vlastníkov.

5. Rôzne

Z diskusie vyplynuli nasledovné otázky:

Na základe požiadavky zo strany vlastníkov správca dopĺňa náklad na vybudovanie bicyklového stojiska:

2.370,-€ záloha za vybudovanie miestnosti na bicyklové stojisko

1.670,-€ doplatok za vybudovanie miestnosti na bicyklové stojisko

489,60 € demontáž sadrokartónu

2.470,40 € vybudovanie mrežovej zásteny

Správca informoval vlastníkov, že pochybením dodávateľa nebolo podané stavebné povolenie. Nakoľko správca si uvedomuje, že túto skutočnosť mal overiť, náklad vo výške demontáže sadrokartónu dobropisuje domu a bude si ho od dodávateľa vymáhať samostatne.

Správca upozorňuje vlastníkov, že parkovať v miestnosti pre bicyklové stojisko je možné výlučne bicykle a motorky je potrebné parkovať na parkovacích miestach.

Na otázku vlastníkov, či má správca pripravený prehľad veľkých plánovaných opráv ako napríklad generálna revízia výtáhov a pod. vzhľadom na vek bytového domu informoval, že takýto plán opráv nie je spracovaný nakoľko sa v bytovom dome pravidelne vykonávajú všetky revízie a opravy priebežne. Bytový dom aktuálne disponuje dostatočnou výškou prostriedkov na fonde opráv, aby v prípade mimoriadnej udalosti mohol financovať prípadnú opravu.

Na otázku, prečo nie sú na Po schodoch uverejnené všetky zmluvy a zápisnice správca dodatočne uvádza, že zápisnice sú zverejnené a po kontrole doplní chýbajúce zmluvy.

Aký je predpoklad na ceny energií na rok 2023:

Správca informoval vlastníkov, že cenu tepla ešte nepoznáme, nakoľko dodávateľ tepla Veolia Energia a.s. ešte nemá schválenú cenu od ÚRSO.

Správca informoval vlastníkov, že požiadal dodávateľa elektrickej energie Magna Energia a.s. o zaradenie medzi zraniteľných odberateľov s regulovanou cenou, avšak aktuálne podmienky na zaradenie do tejto skupiny podľa zákona 250/2012 Z.z. §2 k) spadajú objekty ktorých spotreba za rok je do 30 tis. kWh. Bytové centrum Cubicon má na všetkých odberných miestach spotrebu viac ako 100 tis. kWh/rok.

Na otázku aké úsporné opatrenia boli urobené, správca informoval, že postupne sa vymieňajú všetky žiarovky za LED svietidlá, ktoré sú výrazne úspornejšie a do konca roka by mala byť výmena ukončená.

Na otázku ohľadom celkového energetického auditu zameraného na osvetlenie spoločných priestorov s návrhom na zefektívnenie a šetrenie bytového domu správca uviedol, že audit spotreby elektrickej energie je veľmi ťažké vypracovať a to z dôvodu, že nepoznáme presnú dobu svietenia a preto výsledky by boli iba približné.

Na otázku od vlastníkov ohľadom dostatočnosti poisťného krytia bytového domu správca uviedol, že v septembri 2022 na návrh od poisťovne a po schválení zástupcami vlastníkov správca navýšil poisťné krytie objektu.

Prebehla diskusia na tému, že na parkovisko za rampu vchádzajú cudzie autá tak, že stihne vojsť za iným autom, kým sa rampa zatvorí. Možnosťou zabránenia je, že vlastník po vjazde cez rampu zastane a počká, kým sa rampa zatvorí. Správca zabezpečí zníženie intervalu otvorenia rampy.

Vlastníci diskutovali o potrebe organizovania písomných hlasovaní prostredníctvom advokátskej kancelárie. Správca nevedel aktuálne informovať vlastníkov o finančnom náklade, uvádza ho preto do tejto zápisnice: organizácia dvoch samostatných písomných hlasovaní „stavebné povolenie bicyklové stojisko“ a „stavebné povolenie B801“, ktoré sa konali v roku 2021 bol v celkovej výške 2.506,60 €.

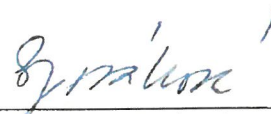
Na otázku možnosti elektronického hlasovania správca uviedol, že takéto hlasovanie je možné, avšak k uvedenému je potrebný písomný súhlas vlastníkov s doplnením mailového a telefonického kontaktu slúžiaceho na overenie vlastníka pri hlasovaní.

Zapísala: Ivana Gräczer

V Bratislave dňa: 05.12.2022

IMMO Service Group, s.r.o.
Tomašikova 50/E
831 04 Bratislava
IČO: 36740012, IČ DPH: SK2022332400

IMMO Service Group – konateľ, Ing. Ružička


overovateľ – Mgr. Ľubica Speváková