

# Zasadnutie Rady Spoločenstva vlastníkov KARLOVKA

19. mája 2016, 18:30 , Fadruszova 7

Prítomní :

Ivan Rusnák (Fadruszova 11), predseda, Katarína Hudecová (Fadruszova 1), Pavel Petrovič ( Fadruszova 3), Sylvia Birošíková (Fadruszova 5), Milan Dostál (Fadruszova 7), Jana Ritomská (Fadruszova 9), Igor Radčenko ( Fadruszova 13), Filip Lebovič (Karloveská 24)

Ospravedlnená: *Margita Gulčíková (Karloveská 22)*

## Program schôdze:

1. Kontrola úloh, informácia o stave na účtoch, dlžníci nad 500 EUR a pod.
2. Jarná deratizácia, návrh predsedu SVB – tak isto ako na jeseň 2015 za 72,- EUR.
3. Vyúčtovanie nákladov SVB KARLOPVKLA za r. 2015 kontrola a odsúhlasenie výdavkov fondu údržby a opráv pre zhromaždenie.
4. Ponuky mandátnych spoločností v porovnávacjej tabuľke, odporúčenie Rady pre zhromaždenie vlastníkov, ktorú mandátnu spoločnosti z okolia osloviť. Určiť poradie.
5. Informácia a návrh riešenia výmeny rozvodov pre zhromaždenie SVB KARLOVKA
6. Informácia a návrh riešenia opráv výťahov pre zhromaždenie SVB KARLOVKA
7. Príprava, určenie termínu a programu zhromaždenia vlastníkov bytov jún 2016.
8. Ostatné

**Kontrola úloh, neplatiči nad 500 eur, informácie o stave na účtoch :** traja neplatiči nad 500 € v hodnote 2 853,66 € a celkovo nedoplatky vlastníkov k 30.4.2016 spolu 3 788,54 €. Ku dňu 30.04.2016 je na Fonde opráv 90 253,04 € a na sl. účte 22 341,89 €.

**Cenové ponuky:** Rada sa venovala jarnej deratizácii. Rada sa jednohlasne zhodla na ponuke deratizácie, firma DDD Aktív p. Farkaš v hodnote 72 €.

**Vyúčtovanie za r. 2015:** Mandátna spoločnosť Váš správca s.r.o. preposlala Rade SVB KARLOVKA podklady pre tvorbu vyúčtovania nákladov za rok 2015 na schválenie. Rada skontrolovala osobomesiace u jednotlivých vlastníkov. U jedného vlastníka sme zistili nesprávne uvedené osobomesiace – v spolupráci s mandátnou spoločnosťou vyriešime dané zistenie. Organizácia odovzdania vyúčtovania vlastníkom: zástupcovia vchodov odovzdajú nájomníkom vyúčtovania s preplatkami za r. 2015 osobne a vlastníkom s nedoplatkami na najomnom bude vyúčtovanie zaslané poštou s aktuálnym zálohovým predpisom. Obálky s preplatkami budú členom Rady dodané 27.05.2016. Súčasťou bude rozpis fondu opráv. Rada navrhla text do vyúčtovania ohľadne stavu úverového zaťaženia SVB KARLOVKA.

**Úver od Tatra banky a.s 395 100,- € :**

**na základe písomného hlasovania členov SVB KARLOVKA sme koncom roka 2015 prefinancovali úver v Tatra banke a.s. úverom z Prvej stavebnej sporiteľne a.s. vo výške 265 000,- € s výhodnejšou úrokovou sadzbou. Mesačne splácame 3000 € do roku 2023 namiesto predchádzajúcej mesačnej splátky 3549 €.**

**Od roku 2010 do splatenia úveru dňa 15.01.2016 sme zaplatili Tatra banke a.s. istinu aj úroky spolu 484 802,55 €. Od januára 2016 splácame úver Prvej stavebnej sporiteľne a.s.**

**Príprava programu zhromaždenia vlastníkov bytov s predpokladaným termínom konania 16.6.2016.** Miesto konania v spoločných priestoroch vo vchodoch Fadruszova 7 alebo Fadruszova 9, **členovia Rady pozrú reálnu situáciu v našich priestoroch.**

Poznámka: Nové vedenie Klubu dôchodcov zakázalo prenajímať klub.

Návrh programu zhromaždenia: Schválenie plánu opráv na rok 2016, návrh na ukončenie mandátnej zmluvy so spoločnosťou Váš správca spol. s r. o., výber novej mandátnej spoločnosti, schválenie spôsobu pridelovania spoločných priestorov, schválenie výšky nájomného za m<sup>2</sup> za prenájom spoločných nebytových priestorov, sankcionovanie neplatičov podľa spoločenskej zmluvy, odmena predsedu spoločenstva a členov rady. Členovia rady súhlasili so zaradením týchto bodov do programu zhromaždenia.

**Návrh mandátnych spoločností :** Rada rozhodla, že navrhne zhromaždeniu riešenie nedostatkov na strane mandátnej spoločnosti jej zmenou. Zo šiestich mandátnych spoločností z okolia nášho bytového domu boli navrhnuté tri spoločnosti, ktoré budú oslovené a bude s nimi prebiehať komunikácia. **Za aké ceny pracujú a čo za to ponúkajú vlastníkom.** Sú to spoločnosti: 1. Bytový podnik Dúbravka, ul. Drobného 27, 2. KRS s.r.o. ul. H. Meličkovej – Dlhé Diely, a 3. DOMBYT -Saratovská 26A.

Otázkou zlepšenia služieb vlastníkom sa súčasná Rada intenzívne zaoberá od r. 2014. V roku 2014 sa konali 3 zhromaždenia ktoré viedli k doterajším zmenám. Na základe informácií ktoré mala Rada už v r. 2014 a ešte dostane od vyššie uvedených mandátnych spoločností, navrhne zhromaždeniu vlastníkov konkrétne riešenia.

**Na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu a v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve. Orgánmi nášho spoločenstva sú predseda, rada, zhromaždenie vlastníkov a iný orgán podľa zmluvy o spoločenstve.**

**Návrh postupu výmeny rozvodov a riešenie zhoršeného technického stavu výtáhov od r. 2014:** Rada pripraví zhromaždeniu návrhy alternatív na riešenie výmeny rozvodov v našom objekte po skúsenostiach z r. 2013. Prioritou Rady ostáva výmena rozvodov a opravy podľa plánu opráv na r. 2016.

**Ostatné :** Predseda predložil Rade prehľad platobnej disciplíny vlastníkov formou excelovskej tabuľky mesačne za r. 2016 do termínu 30.04.2016.

Predseda predložil Rade ponuku firmy MODAKO na výmenu kvapkajúcich šupátok UK v hodnote 571,55 € so žiadosťou o schválenie s odôvodnením a fotodokumentáciou stavu šupátok. Opravy je nutné vykonať pri vypustenom systéme vykurovania. Zároveň predložil na schválenie faktúry za opravy MODACO , ktoré uhrádzame z fondu opráv. 28,20 € za Karloveskú 24 tečúce šupátka. Na Fadruszovej 7, kde kvapkala voda z potrubia rozvodu SV, cena opravy 77,70 € a oprava na stupačke Fadruszova 7 v hodnote 128,70 €. Rada práce schvaľuje. Podrobné informácie o čerpaní prostriedkov z FO máme na dome a sú k dispozícii vlastníkom.

Zapísala: Sylvia Birošíková

Schválil: Milan Dostál  
predseda Rady Spoločenstva KARLOVKA

V Bratislave dňa: 25.05.2016

apríl 2016	Fond údržby a opráv		
<b>Počiat. stav</b>			<b><u>87 036,97</u></b>
12.4.	PSS splátka úrokov medziúver	329,05	
12.4.	PSS úver	2 670,95	
13.4.	Havarij. služ. Olivova - Dostál stupačka	40,96	
14.4.	Hudec - sklad		47,76
16.4.	Tvorba FO		6237,05
30.4.	daň	0,13	
30.4.	úroky		0,71
30.4.	popl. za balík	25,00	
30.4.	popl. za výpisy	3,00	
30.4.	poplatky za transakcie	0,36	
		<b>3 069,45</b>	<b>6 285,52</b>
<b>Zost. k 30.4.16</b>		<b><u>90 253,04</u></b>	

apríl 2016	služby		
<b>Počiat. stav</b>			<b><u>22 417,53</u></b>
5.4.	Váš správca	559,20	
6.4.	Správa OK upr. za 3/16	450,00	
7.4.	poštovné - upomienky	13,50	
7.4.	Vako serv. za 3/16	24,86	
7.4.	Vako serv. za 3/16	83,92	
7.4.	ZSE záloha 4/16	109,20	
7.4.	ZSE záloha 4/16	321,80	
7.4.	Zimná údržba za 3/2016	390,00	
7.4.	vodáreň spotreba za 3/16	1 168,00	
7.4.	teplárenská zál.4/16	5 200,00	
13.4.	BAT doplatok	123,74	
13.4.	OLO 4/16	696,78	
26.4.	do fondu opráv	6 237,05	
30.4.	daň	0,03	
30.4.	úroky		0,21
30.4.	popl. za výpisy	3	
30.4.	poplatok za balík	25	
30.4.	popl. nad rámec bal.	16,86	
	zálohy od vlastníkov		15 347,09
		<b>15 422,94</b>	<b>15 347,30</b>
<b>Zost. k 30.4.16</b>		<b><u>22 341,89</u></b>	