

Zasadnutie Rady spoločenstva vlastníkov KARLOVKA

11. septembra 2014, 18:30, Karloveská 7

(3. stretnutie novej rady)

prítomní:

Katarína Hudcová (Fadruszova 1) – na začiatku schôdze bola zastupovaná pani Olahovou

Pavel Petrovič (Fadruszova 3)

Soňa Birošíková (Fadruszova 5)

Milan Dostál (Fadruszova 7)

Ivan Rusnák (Fadruszova 11), predseda

Margita Gulčíková (Karloveská 22)

pani Masárová (Karloveská 24)

neprítomní, ospravedlnili sa:

Jana Ritomská (Fadruszova 9)

Program:

1. kontrola úloh z predchádzajúcich schôdzí
2. stav na účtoch
3. stav neplatičov a ich riešenie
4. prevzatie podkladov od p. Gazdíka II. časť, kontrola zmlúv s dodávateľmi
5. odstránenie mravcov oslovenie 3 firiem prípadne výber firmy
6. aktuálne riešené / neriešené / havarijný stav elektriky, zimná údržba, odstránenie závad po revízií
7. výťahy aj plyn, nadmerná vlhkosť suterénu na Fadruszovej 9 a 11.
8. rôzne

1. kontrola úloh z predchádzajúcich schôdzí

A. Reklamácie po zateplení, ktoré sa stratili vo firme Váš Správca spol s r.o. a žiadanie odpovedí na nevysvetlené otázky od firmy Váš Správca sro:

V priebehu augusta členovia Rady Spoločenstva navštívili spoločnosť Váš Správca spol s r.o. s cieľom kontrolovať ekonomické záležitosti. Nepodarilo sa naplánovať stretnutie s ich ekonómkou p. Kubicovou kvôli tomu, že bola na dovolenke. Stretli sa s p. Vargom a opýtali sa na stratené reklamačné lístky z roku 2013. Pán Varga odmieta vinu jeho spoločnosti a tvrdil, že reklamačné lístky mohol vybrať zo schránok v našom objekte aj iný, mohlo dôjsť aj k sabotáži.

Rada na schôdzi konštatovala, že bude naďalej požadovať vrátenie mesačného poplatku za správu, keďže podané vysvetlenie nebolo akceptovateľné. V najbližšom období navštívia ekonómovia z Rady Spoločenstva a spomedzi vlastníkov (pán Rusnák, pán Dostál, pani Rusnáková a prípadne pani Masárová) firmu Váš Správca, aby s pani Kubicovou pokračovali v hľadaní odpovedí na otázky, ktoré Váš Správca od posledného zhromaždenia stále nevysvetlil.

B. Sprehľadnenie systému vyplácania preplatkov a nedoplatkov

Vzhľadom na neprítomnosť ekonómky spol. Váš Správca spol. s r.o. p. Kubicovej (čerpanie dovolenky) sa systém vyúčtovania preplatkov a nedoplatkov neriešil. Členka rady pani Masárová prisľúbila, že v nasledujúcich dvoch týždňoch sa pokúsi navštíviť spoločnosť Váš Správca opäť.

C. príprava desinsekcie voči mravcom – pani Birošíková našla a prezentovala ponuky na desinsekciu mravcou a predložila ich Rade na posúdenie.

D. prevzatie 2. časti dokumentov od pána Gazdíka – prevzali 27.8. páni Dostál a Rusnák a digitalizoval a na stránku www.karlovka.net pridal Petrovič.

E. Uhrádzanie faktúr a platieb – hradia sa len urgentné opravy, havarijného stavu a pravidelné platby schválené Radou.

2. stav na účtoch

Vlastníci neplatiči dlžia k dňu 31.7. Spoločenstvu KARLOVKA spolu 7 347,77 Eur.

Spoločenstvo vlastníkov je naďalej zaťažené úverom v celkovej výške 395 100 Eur. Splatnosť úveru je do 28.4.2023, splatená istina k 31.3.2014 bola vo výške 84 708,82 Eur. Ostáva splatiť istinu vo výške 310 391,18 Eur. Zaplatené úroky boli k 31.3.2014 vo výške 63 871,08 Eur. Úroková sadzba 4,94% p.a. je fixovaná do konca úveru.

Konkrétne platby, ktoré boli v auguste uskutočnené z účtu služieb a účtu fondu opráv i výsledný stav na účtoch sú uvedené v prílohe 1.

Prístup na účet Spoločenstva v banke má stále pán Gazdík a pani Hudecová. Pre poriadok vecí treba zmeniť prístup pána Gazdíka na niekoho iného spomedzi terajších členov Rady. V tejto súvislosti bude pravdepodobne potrebné iniciovať stretnutie s pánom Jonákom, ktorý zasa napriek vypršanému mandátu stále vo všetkých právnych dokumentoch figuruje ako Predseda Spoločenstva.

3. stav neplatičov

Viacerí neplatiči dlžia Spoločenstvu – čiže nám všetkým viac ako 500 Eur. Podľa novely Zákona o vlastníctve bytov č. 182/1993 z.z., ktorá platí od 1. októbra 2014 (pozri napr.

www.vyvlastnenie.sk/predpisy/zakon-o-vlastnictve-bytov-a-nebytovych-priestorov/), platí okrem iného: „Správca alebo spoločenstvo je oprávnené na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 eur.“

Rada Spoločenstva KARLOVKA má v úmysle tento paragraf uplatniť v praxi. Žiadame vlastníkov, ktorí majú podlžnosti, aby svoje nedoplatky promptne uhradili, pretože úver, ktorý s vysokým úrokom splácame, finančne zaťažuje nás všetkých, stav na fonde opráv je veľmi nízky a dom bude potrebovať ďalšie nevyhnutné systémové opravy a investície.

4. prevzatie podkladov od p. Gazdíka II. časť, kontrola zmlúv s dodávateľmi

Predseda rady pán Rusnák informoval, že pán Gazdík odovzdal ďalšiu zložku s dokladmi týkajúcimi sa správy a ekonomiky domu a Spoločenstva vlastníkov. Vlastníkom sme ich všetky sprístupnili na stránkach www.karlovka.net. Na sfunkčnenie činnosti Rady Spoločenstva ostáva naďalej potreba prevziať prístup na účty v banke a poskytnutie zostávajúcich nezodpovedaných otázok zo strany mandanta, spoločnosti Váš Správca.

5. odstránenie mravcov oslovenie 3 firiem prípadne výber firmy

Pani Birošíková v spolupráci s pani Rusnákovou našli ponuky na desinsekciu mravcov:

Postreky: Ivan Juráček, Branko Kaiser, Radoslav Juráček, Chemix D, Luboš Gramblička, MR Servis, ISS, Slovclean.

Nástrahy: Radoslav Juráček, Luboš Gramblička, DDD Activ, ISS, SloVClean.

Vzhľadom na predchádzajúce skúsenosti sa Rada rozhodla použiť len nástrahy, ktoré sa umiestnia aj v bytoch aj v spoločných priestoroch – pivniciach a technických suterénoch.

Ponuky neboli priamo porovnateľné vzhľadom na rozličnú povahu zliav, resp. množstvo ponúkaných nástrah. Na základe analýzy ponúk a cien Rada vybrala a jednomyselne schválila zaobstaranie 300ks nástrah od firmy ISS (v priemere 3 na byt + 60 na spoločné priestory) a v prípade, že s firmou nedorieši dohodu ako náhradnú v druhom poradí firmu DDD Activ.

Žiadame vlastníkov, aby svoje pivničné priestory v spolupráci s vchodovým členom Rady podľa potreby sprístupnili!

Žiadame vlastníkov, aby k umiestneniu nástrah pristupovali zodpovedne, pretože ak nebude desinsekcia vykonaná naraz v celom objekte

MRAVCE SA PRESTÁHujú TAM, KDE NÁSTRAHY NEBUDÚ UMIESTNENÉ!

Po zakúpení nástrah bude vchodový člen Rady informovať obyvateľov o dátume a technickom umiestnení nástrah podľa návodu.

6. aktuálne riešené / neriešené / havarijný stav elektriky, zimná údržba, odstránenie závad po revízií

Zimnú údržbu podľa dokladov, ktoré dodal pán Gazdík má so Spoločenstvom zazmluvnenú od 14.11.2013 pani Magdalény Čerhitová s trojmesačnou výpovednou lehotou a cenou mesačného paušálu 520 Eur. Rada jednomyselne vypovedala túto zmluvu k 30.9.2014, čiže trojmesačná výpovedná lehota beží a skončí do 31.12.2014.

Členovia Rady dostali za úlohu nájsť ponuky na zimnú údržbu do ďalšej schôdze, aby do nového roku bola údržba opäť zazmluvnená. Pani Birošíková súhlasila so zodpovednosťou za úlohu.

Od spoločnosti Vičápy Ladislav prichádzajú ponuky na opravy elektriny vo vchode Karloveská 22. Niektoré z nich nie sú identifikovateľné – ktorý byt konkrétne bol opravovaný a kto si tieto služby objednal a prečo nepoužil zazmluvnený servis MODACO.

Dôrazne žiadame všetkých vlastníkov, aby všetky opravy a služby, ktoré si objednávajú a požadujú preplatenie z fondu opráv riešili vždy cez zazmluvnený servis (pretože napríklad len za dopravu si pán Vičápy z Baky účtuje okolo 30 EUR!) A aby vždy informovali svojho vchodového člena Rady o objednávaných a realizovaných opravách!

Váš Správca požaduje zásah na Fadruszovej 22 – odstránenie závad rozvodov elektriny po revízií. Rada odmietla uhradiť dodané objednávky, pretože chýba dokumentácia z predchádzajúcich realizovaných opráv, ktoré boli na základe predchádzajúcej revízie UŽ USKUTOČNENÉ. V spolupráci so spoločnosťou Váš Správca sa bude Rada usilovať čo najskôr nájsť riešenie, ktoré bude potrebné prijateľné a ekonomické.

7. výťahy aj plyn, nadmerná vlhkosť suterénu na Fadruszovej 9 a 11.

Podľa informácií od Správcu aj podľa prieskumu Rady sú výťahy a osvetlenie v spoločných priestoroch merané iba jedným spoločným elektromerom. Náklady sa teda vypočítavajú/rozdeľujú odhadovacím koeficientom. Výťahy na Karlovskej 22, Fadruszovej 1, 5 a 9 údajne potrebujú

opravy po revízií. Rada potrebuje viac informácií pred schválením opráv.

Po rozsiahlych dažďoch sa objavuje voda v najnižšom bode vchodu na Fadruszovej 11, prípadne na Fadruszovej 9. (Na Fadruszovej 7 sú tiež navlhnuté steny v pivniciach). Bola vykonaná predbežná analýza problému a svojpomocné odstránenie vody, hľadá sa systematickejšie riešenie.

Plynomery umiestnené vo vonkajších objektoch vyžadujú na základe revízie uskutočnenej v máji tohto roku opravu. Nie je to akútny havarijný stav a bude sa riešiť v blízkej budúcnosti.

Rada bude o potrebných úhradách a výbere firmy na základe cenových ponúk rozhodovať aj pomocou mailovej komunikácie, aby nemusela čakať mesiac na ďalšiu schôdzu.

8. rôzne

Pán Dostál informoval členov Rady, že od 1. októbra platí novela Zákona o vlastníctve bytov č. 182/1993 z.z. (pozri vyššie) na základe ktorej sa sprísňujú viaceré činnosti Spoločenstva a Rada sa im bude musieť prispôbiť. Napríklad budeme od mandanta požadovať ročný plán opráv – ktorý by však mal predkladať aj podľa už platnej mandátnej zmluvy.

Členka Rady pani Masárová upozornila, že je najvyšší čas skontrolovať objednané odbery tepla na celé najbližšie vykurovacie obdobie.

Predpokladaný termín nasledujúcej schôdze je štvrtok 9. októbra, ak sa chcete zúčastniť informujte nás prosím (karlovkarada@googlegroups.com), aby sme Vám termín potvrdili.

Zapísal Petrovič Pavel, schválil: I. Rusnák

Príloha 1: Stav na účte služieb a fondu opráv.

dátum		čerpanie	príjem
4.8	vodáreň 7/14	797,98	
4.8.	tepláreň zál.8/14	2 970,00	
5.8.	Váš správca	559,20	
13.8.	Vako serv.	24,86	
13.8.	Vako serv.	83,92	
13.8.	ZSE zál. 8/14	103,23	
13.8.	ZSE zál. 8/14	317,49	
13.8.	Správa OK upr. 7/14	450,00	
13.8.	vodáreň	557,39	
13.8.	OLO 7/14	696,78	
20.8.	teplárenská		165,36
26.8.	FP do FO	4 706,15	
30.8.	daň	0,01	
30.8.	úroky		0,06
30.8.	popl. za výpisy	3,00	
30.8.	popl. za transakcie - vklad nad rámec balíka	16,86	
30.8.	pol. za balík	25,00	
	zálohy vlast.		x
		11 311,87	12 884,44
Zost. k 31.8.14		13 525,52	
	služby		

dátum		čerpanie	príjem
5.8.2014	súdny poplatok - Herényi	158,00	
12.8.	Hudec - sklad		3,98
13.8.	Váš, správca - poštovné	133,15	
15.8.	Modaco	38,40	
15.8.	Vyčápy	41,50	
20.8.	Instalment sk	70,00	
20.8.	Instalment sk	70,00	
20.8.	Instalment sk	70,00	
26.8.	tvorba FO		4 706,15
28.8.	úroky z úveru /068654, 068634/	1 157,79	
28.8.	spl. ist. úveru	2 391,21	
30.8.	daň	0,11	
	úroky		0,58
	popl. za balík	25,00	
	popl. za výpisy	3,00	
		4 158,16	4 710,71
Zost. k 31.8.2014	67 760,96		
2620078035 fondový účet			