

## Zápis

zo schôdze vlastníkov bytov Spoločenstva Karlovka  
konanej dňa 23.06.2009 o 18.00 v Senior klube na Tilgnerovej ulici v Bratislave.

Prítomní : vlastníci bytov na Karloveskej 22 – 24 a Fadruszovej 1 – 11 podľa priloženej prezenčnej listiny v počte 61

Hostia : konateľ spoločnosti Váš správca spol. s r.o. R. Varga, zamestnanci spoločnosti Váš správca spol. s r.o. J. Madajová, A. Kubicová, P. Mozola, advokát JUDr. J. Drvár

Zapisovateľ : Ing. G. Katuščáková

Overovateľ : M. Trgiňová

1. Schôdzu otvoril predseda p. Jonák. Informoval o organizácii schôdze, spôsobe hlasovania (červený lístok – hlasovanie proti, zelený lístok – hlasovanie za, biely lístok – zdržanie sa hlasovania).
2. Prítomní zvolili zapisovateľku p. Gabrielu Katuščákovú a overovateľku zápisnice p. Máriu Trgiňovú.
3. Prítomní zvolili do volebnej komisie p. Lošonskú, p. Knolla a p. Gazdíka, jej predsedom bol zvolený p. Gazdík.
4. Predseda Spoločenstva na začiatku zasadania navrhol hlasovať o zmene programu. Navrhoval vymeniť bod 3 (Obnova domu) s bodom 2 (Správa Dozornej rady). Za zmenu programu hlasovalo 46 prítomných, proti jeho zmene bolo 14 prítomných, pričom nikto sa nezdržal hlasovania.
5. Zástupca spoločnosti Váš správca p. Mozola navrhol, aby sa program v prvom bode rozšíril o opätovnú voľbu predsedu a Dozornej rady, nakoľko na poslednej schôdzi Spoločenstva dňa 28.04.2009 boli do Dozornej rady omylom zvolení členovia, ktorí nie sú vlastníkami bytov a teda nie sú členmi Spoločenstva.
6. P. Zágorská informovala, že žiadala predsedu Spoločenstva, aby odložil schôdzu o 8 dní, nakoľko od 01.07.2009 bude platiť novela zákona o správcovských spoločnostiach. Na túto jej požiadavku reagovala JUDr. Kanská, ktorá vysvetlila, že nie je potrebné schôdzu odkladať, pretože sa riadime zákonmi, ktoré sú platné v deň schôdze. V tomto názore ju podporil aj hosť schôdze JUDr. Drvár, ktorý informoval, že očakávané zmeny nezasahujú do kompetencií spoločenstiev v otázkach obnovy domov, čo bola kľúčová otázka schôdze, preto nie je potrebné zhromaždenie kvôli tomu odkladať.
7. Doterajší predseda ostal jediným kandidátom na predsedu Spoločenstva. Za jeho opätovné zvolenie zo 61 prítomných hlasovalo 44, proti bolo 8 a 9 vlastníkov sa hlasovania zdržalo.
8. Dozorná rada bola zvolená v tomto zložení :
  - Karloveská 22 – p. Zídka
  - Karloveská 24 – p. Gazdík
  - Fadruszova 1 – p. Hudecová
  - Fadruszova 3 – p. Katuščáková
  - Fadruszova 5 – p. Masár
  - Fadruszova 7 – p. Čambálik
  - Fadruszova 9 – p. Dudáš
  - Fadruszova 11 – p. Dedík

9. P. Dostál navrhol za podpredsedníčku Spoločenstva p. Zágoršekovú. Zástupca spoločnosti Váš správca p. Mozola informoval prítomných, že Zákon o Spoločenstve nepozná funkciu podpredsedu, v prípade nemožnosti predsedu vykonávať svoju funkciu, tento určí jedného z členov Dozornej rady, ktorý ho bude zastupovať do doby, kým sa opäť neujme svojej funkcie. Právnik JUDr. Drvár ho v tomto názore podporil a informoval, že vznik Zmluvy o Spoločenstve, v ktorej sa funkcia podpredsedu spomína, je datovaný do roku 2004, avšak spomínaný zákon sa menil v roku 2007 a funkcia podpredsedu z neho vypadla. Vzhľadom k týmto informáciám sa voľba podpredsedu neuskutočnila.
10. Predseda Spoločenstva p. Jonák informoval o celkovej sume, ktorá by bola potrebná na celkovú obnovu domu. Upozornil prítomných, že sa nejedná o cenové ponuky jednotlivých firiem, ale o kalkulácie v hrubých zaokrúhlených číslach, aby vlastníci bytov mali aspoň približnú predstavu, v akých sumách sa pohybuje taká obnova. Strecha 2,5 mil. Sk, zateplenie 10,6 mil. Sk, výťahy v lacnejšej verzii 5,5 mil. Sk, v drahšej 8 mil. Sk, teplá a studená voda, plyn, kúrenie a kanalizácia 2 mil. Sk, elektroinštalácia 240 tis. Sk, senzorové osvetlenie spoločných priestorov 137 tis. Sk. V lacnejšej verzii sa pohybujeme okolo 22,5 mil. Sk, v drahšej okolo 25,117 mil. Sk. Vzápätí skonštatoval, že v zásade má Spoločenstvo dve možnosti, ako čo najrýchlejšie obnoviť dom. Využiť niektorú zo súčasne ponúkaných foriem úveru, alebo získať financie pomocou nadstavby. P. Vavrovič oponoval, že strecha sa dá zrekonštruovať za výrazne nižšie náklady (cca 1000 Sk/m<sup>2</sup>, t. j. cca 1,6 mil. Sk). P. Mozola a p. Jonák sa opýtali, či bol na streche, či ju zameral, či vie s akým materiálom by sa strecha robila, či je tá cena so zateplením, alebo bez, či je v spomínanej sume zahrnutá oprava atiky, bleskozvodu aj s revíznou správou, strešných výlezov, atď. P. Vavrovič uznal, že tieto informácie v súčasnosti nemá.
11. Konateľ spoločnosti Váš správca spol. s r. o., R. Varga, informoval, že zatiaľ nepodal na Mestskú časť Karlova Ves žiadosť o súhlas s nadstavbou domu, pretože k tomu je potrebné doložiť súhlas 2/3 väčšiny vlastníkov bytov. Oznámil, že je potrebné nevyhnutne rekonštruovať strechu, ktorá je v havarijnom stave a taktiež zateplíť dom, čo je investícia presahujúca 10 mil. Sk. Ďalej informoval, že v súčasnosti najrýchlejšou cestou, ako získať financie na obnovu je úver z komerčnej banky. Zároveň ponúkol takýto úver z Tatra Banky, kde na základe rámcovej zmluvy a nadštandardných vzťahov dokáže zabezpečiť úrok na úrovni 4,6%.
12. P. Petrovič oznámil, že zásadne nesúhlasí s objednávaním akýchkoľvek návrhov, projektov, či posudkov z nákladov domu, pokiaľ nebude 2/3 väčšinou odhlasovaná niektorá z verzií obnovy domu.
13. Prebehlo hlasovanie o obnove domu formou nadstavby. Predseda Spoločenstva navrhol, aby sa kvôli prehľadnosti hlasovalo po jednotlivých vchodoch. Za nadstavbu hlasovalo 41 vlastníkov bytov, proti nadstavbe bolo 17 vlastníkov a 2 vlastníci sa hlasovania zdržali. V čase hlasovania bolo prítomných 60 vlastníkov bytov. Keďže sa nedosiahla 2/3 väčšina potrebná na odsúhlasenie tohto návrhu, tento bol zamietnutý. Hlasovanie bolo legitímne a bolo potvrdené, že sa nemôže opakovať.
14. P. Dudáš rozobral vzniknutú situáciu a navrhol, aby sa písomne pripravil optimálny návrh obnovy domu. P. Katuščák podporil návrh p. Dudáša a odporučil, aby bol tento návrh vypracovaný urýchlene a požiadal predsedu, aby to zabezpečil. Predniesol, že je nevyhnutné postupovať podobne, ako vlastníci bytov susedného domu, príp. iných domov v Karlovej Vsi, ktoré si v priebehu 3 rokov vytvorili Fond opráv v sume cca 5 mil. Sk, kým náš stav Fondu opráv k 31.12.2008 bol vo výške 1,2 mil. Sk, pričom odvody do Fondu opráv máme už rovnaké (25 Sk/m<sup>2</sup>).

15. Predseda Spoločenstva p. Jonák reagoval na výzvu p. Katuščáka objasnením, prečo je dom v súčasnom stave. Na predchádzajúcich schôdzach Spoločenstva bola vždy nadpolovičná väčšina prítomných za obnovu domu nadstavbou. Predseda nikdy nedostal súhlas 2/3 väčšiny vlastníkov bytov na akúkoľvek formu rekonštrukcie domu. Vlastníci bytov ani raz neodsúhlasili výrazné zvýšenie poplatkov do fondu opráv. Z tohto dôvodu musela byť stiahnutá aj žiadosť o dotáciu na systémové vady domu, pretože do Fondu opráv sa odvádzalo iba 10 Sk/m<sup>2</sup>. Poplatky do Fondu opráv sa zvýšili na súčasných 25 Sk/m<sup>2</sup> až od 01.06.2009, keď vlastníci videli lešenie na susednom dome.
16. Konateľ spoločnosti Váš správca informoval prítomných o optimálnom riešení obnovy domu. V súčasnej situácii odporúčal využiť bezúročný vládny program zatepľovania, ktorý by mal platiť od 01.07.2009. Varoval však, že je potrebné splniť niekoľko vážnych podmienok a aj tak nie je istota získania bezúročného úveru. Taktiež informoval o možnostiach využiť Štátny fond rozvoja bývania, resp. úver z komerčnej banky. P. Katuščák opätovne požiadal o odovzdanie týchto informácií v písomnej forme všetkým vlastníkom bytov.
17. K bodu „Správa Dozornej rady“ vystúpila p. Zágoršeková, informovala o jej podstate a oznámila, že ju rozmnoženú odovzdala písomne na zhromaždení. K tomuto bodu vystúpila aj p. Lošonská, ktorá kontrolovala účtovníctvo. Upozornila na závažné nedostatky v ňom a konštatovala, že taký neporiadok v účtovníctve ešte nevidela. P. Mozola oponoval, že nedostala kompletne podklady, pretože množstvo údajov je v počítači a k nim sa nedostala, pretože nenavštívila kanceláriu správcu. Odporučil, aby kedykoľvek navštívila sídlo správcu a korektne prešla všetky doklady. JUDr. Vavrovič konštatoval právne nedostatky týkajúce sa Mandátnej zmluvy, na ktoré reagoval JUDr. Drvár a spoločne si vyjasňovali svoje stanoviská.
18. V diskusií viacerí vlastníci bytov, aj zástupcovia správcu preberali technické a ekonomické podrobnosti postupnej obnovy strechy a ostatných častí domu. P. Varga upozornil, že môže dôjsť k zbytočnému predraženiu obnovy, keď sa najprv zrekonštruuje strecha a nepripraví sa atika na budúce zateplenie domu.
19. Predseda Spoločenstva schôdzu ukončil.

V Bratislave dňa 25.06.2009

  
predseda Spoločenstva Karlovka

  
Zapisovateľ : Gabriela Katuščáková

  
Overovateľ : Mária Trgiňová