

Zasadnutie Rady Spoločenstva vlastníkov KARLOVKA

15. november 2016, 18:30 hod. , Fadruszova 7

Prítomní :

Katarína Hudecová (Fadruszova 1), Sylvia Birošíková (Fadruszova 5), Milan Dostál (Fadruszova 7), Jana Ritomská (Fadruszova 9), Igor Radčenko odišiel o 19.30 hod., (Fadruszova 11), Margita Gulčíková (Karloveská 22), Filip Lebovič (Karloveská 24)
Ivan Rusnák, predseda spoločenstva

Neprítomný (ospravedlnený): Pavel Petrovič (Fadruszova 3),

Program schôdze:

1. Kontrola úloh z predchádzajúcej schôdze
2. Informácie o stave na účtoch, dlžníci na zálohových platbách(nad 500€) a pod.
3. Informácia o stave prevzatia agendy KARLOVKA od starej mandátnej spoločnosti
4. Informácia o stave odovzdania agendy KARLOVKA novej mandátnej spoločnosti
5. Vyjadrenie sa k projektovej dokumentácii na výmenu vodorovných a zvislých rozvodov SV, TV, kanalizácie a plynu z r. 2013 a príprava podkladov pre vlastníkov k výmene výťahov
6. Hlasovanie členov Rady o cenových ponukách – zimná údržba a odstránenie závad po revízií bleskozvodov
7. Rôzne (napr. nové zmluvy o prenájme spoločných priestorov s platnosťou od 1.1. 2017)

1. Kontrola úloh z predchádzajúcej schôdze

Zmena korešpondenčnej adresy na K.R.S.s.r.o. bola urobená. Jesenná deratizácia bola vykonaná firmou DDD Aktív p. Farkaš v hodnote 72€. Dňa 26.10.2016 bola vykonaná požiarňa prehliadka bytového domu. Boli doobjednané 2 prúdnice ostatné bez závad.

2. Informácie o stave na účtoch:

k 31.10.2016 na Fonde opráv **109.075,43 €** a na službovom účte k 31.10.2016 je **11.446,00 €**. Členovia Rady si pozreli podklady o platbách vlastníkov na službovom účte v excelovskej tabuľke, ktoré pre Radu pripravuje ekonomický tím spoločenstva KARLOVKA (viď príloha).

3. Informácia o stave prevzatia ekonomickej agendy KARLOVKA novej mandátnej spoločnosti

Zatiaľ boli prevzaté ekonomické podklady 2016 a 2015. Naďalej chýbajú originály dodávateľských zmlúv, revízne správy, hlavná kniha s počiatočnými stavmi účtov a daňové priznanie za r. 2015. Archív účtovníctva a faktúr KARLOVKA prevezmeme po dohode dňa 16.11.2016.

4. Informácia o stave odovzdania zmluvnej agendy KARLOVKA novej mandátnej spoločnosti

Počiatočné stavy vlastníkov sú nahodené podľa vyúčtovania 2015. Radu spoločenstva bude predseda informovať o výsledku odovzdania agendy a potom o ďalšom postupe.

5. Vyjadrenie sa k projektovej dokumentácii na výmenu vodorovných a zvislých rozvodov SV, TV, kanalizácie a plynu z r. 2013 a príprava podkladov pre vlastníkov k výmene výťahov

Pripraví sa nový projekt na výmenu vodorovných a zvislých rozvodov. Zmeny napr. plynové potrubie z medených rúr, vodovodné potrubia z rôznych materiálov. Podrobný výkaz výmer.

6. Hlasovanie členov Rady o cenových ponukách - zimná údržba a odstránenie závad po revízií bleskozvodov

A) ZIMNÁ ÚDRŽBA - členmi Rady boli otvorené a zverejnené nasledovné mailové ponuky:

Helena Havlíková - 590,00 EUR

Mark servis s.r.o. - 559,35 EUR

ManaPro s.r.o. - 350,00 EUR bola vybraná spoločnosť

Hlasovanie o 19.45 hod.: ZA – 6 členov, PROTI – 0 členov, Zdržali sa : 0 členov

B) BLESKOZVODY - členmi Rady boli otvorené a zverejnené nasledovné mailové ponuky:

Jaroslav Veselský - 1.877,23 EUR,

Miloslav Stribrnský – 811, 50 EUR bola vybraná spoločnosť

Hlasovanie o 20.00 hod.: ZA – 6 členov, PROTI – 0 členov, Zdržali sa : 0 členov

7. Rôzne

Rada sa opätovne venovala kontajnerovému stojisku. Predseda poďakoval členom Rady za aktívnu spoluprácu pri výbere rôznych miest na umiestnenie budúceho stojiska.

Predseda rozoslal mailom členov Rady text nových zmlúv o prenájme spoločných priestorov od 1.1.2017 so schválenou zvýšenou cenou 1,10 eur/m². Člen Rady pripravil kompletnú zmluvu a platba za priestory bude priamo zakomponovaná do zmluvy. Zmluvy boli upravené z 3 rôznych cien za m² na rovnakú zvýšenú cenu za m². Spoločné priestory by mali užívať len vlastníci spoločenstva KARLOVKA a len pre osobnú potrebu. Cena za m² spoločných priestorov pre nečlenov KARLOVKA a prenájom spoločných priestorov na podnikateľské účely musí byť schválený zhromaždením za ceny obvyklé v Karlovej Vsi. V bytovom dome máme veľa podnikateľov, teda vieme aké sú ceny za prenájom v našej mestskej časti.

Predseda nastolil otázku motivácie a odmeňovania vlastníkov, členov Rady a predsedu za odvedenú prácu v prospech spoločenstva. Kritizoval spôsob a zdlhavé preberanie našich vlastných podkladov od augusta 2016 ale aj od predchádzajúceho predsedu spoločenstva.

Podľa zákona o vlastníctve bytov a spoločenskej zmluve KARLOVKA rozhoduje o odmene **výlučne zhromaždenie vlastníkov a to až po odvedení práce.**

Predseda spoločenstva predložil a prezentoval plán opráv bytového domu na r. 2017.

Revízie, kontroly a odstránenie zistených závad pre r. 2017, ktoré vyplývajú zo zákona, ďalej opravy, ktoré si vyžaduje technický stav bytového domu. Nakoľko sa v pláne na r. 2017 len preniesli práce schválené zhromaždením vlastníkov za r. 2016 Rada ich vzala na vedomie.(viď príloha). Vzhľadom na postup preberania podkladov od predchádzajúcej mandátnej spoločnosti je prioritou predsedu odovzdanie agendy K.R.S. s.r.o., aby mohla urobiť vyúčtovanie za r. 2016. Zatiaľ ju kompletnú neprevzal.

Zapísala: Sylvia Birošíková

Kontroloval: Milan Dostál, predseda Rady spoločenstva

| október 2016 | | služby | |
|-------------------------|----------------------------|------------------|------------------|
| <u>Počiat. stav</u> | | | 13 568,24 |
| | | výdavky | príjmy |
| 12.10. | tepláreň zál. 10/16 | 4 410,00 | |
| 13.10. | Vako serv. za 9/16 | 24,86 | |
| 13.10. | Vako serv. za 9/16 | 83,92 | |
| 13.10. | ZSE zál. 10/16 | 109,20 | |
| 13.10. | ZSE zál. 10/16 | 321,80 | |
| 13.10. | vodáreň- vodné,stočné 9/16 | 909,43 | |
| 17.10. | OLO za 9/16 | 647,01 | |
| 17.10. | tepláreň, doúčt. Fa | 2 723,12 | |
| 28.10. | Správa OK za 9/16 | 450,00 | |
| 26.10. | tvorba fondu opráv | 6 237,05 | |
| 31.10. | popl. za výpisy | 3,00 | |
| 31.10. | popl. za balík | 25,00 | |
| 31.10. | popl. nad rámec bal. | 12,18 | |
| | zálohy vlast. | | 13834,33 |
| | | 15 956,57 | 13 834,33 |
| Zost. k 31.10.16 | 11 446,00 | | |

| október 2016 | | Fond údržby a opráv | |
|-------------------------|---------------------------------------|---------------------|-------------------|
| <u>Počiat. stav</u> | | | 106 274,15 |
| | | výdavky | príjmy |
| 3.10. | Modaco, oprava prasknut. potr. na FA9 | 82,55 | |
| 12.10. | PSS splátka úrokov medziúver | 329,05 | |
| 12.10. | PSS úver | 2 670,95 | |
| 13.10. | OPOS s.r.o., revízia bleskozvodov | 324,86 | |
| 26.10. | tvorba FO | | 6 237,05 |
| 31.10. | popl. za balík | 25,00 | |
| 31.10. | popl. za výpisy | 3,00 | |
| 31.10. | poplatky za transakcie | 0,36 | |
| | | 3 435,77 | 6 237,05 |
| Zost. k 31.10.16 | 109 075,43 | | |

**Plán opráv bytového domu Fadruszova 1, 3, 5, 7, 9, 11
Karloveska 22, a 24, na rok 2017 v zmysle § 8b ods. 2
písm. h zákona 182/1993 Z.z. a ZNP.**

**Revízie, kontroly a odstránenie zistených závad v r. 2017
vyplývajúcich zo zákona:**

Preventívna protipožiarna prehliadka dvere, schodiská
Revízia hasiacich prístrojov v strojovniach výtahov
Hydranty tlaková skúška a kontrola hadíc
Kontrola 3 ks regulačných ventilov regulátorov plynu bytového domu
Deratizácia jar, jeseň
Odborná prehliadka výtahov – 3 mesačné kontroly / cena v rámci paušálu /
Odborná skúška výtahov – 3 ročné kontroly / cena v rámci paušálu /
Úradná skúška výtahov 6 ročná / **platná do máj 2017** /

**Opravy, ktoré si vyžaduje technický stav budovy, spoločných častí,
zariadení a priestorov:**

Rekonštrukcia rozvodov plynu, kanalizácie, studenej a teplej vody
Modernizácia / výmena výtahov
Vybudovanie prístrešku pre kontajnerové stojisko
Hydraulické vyváženie vykurovacej sústavy po zateplení
Hydraulické vyváženie teplej úžitkovej vody
Oprava elektrických rozvodov v zmysle zákona
Bežná údržba vstupných hliníkových brán a ovládacích ventilov UK
Výmena odzdušňovacích ventilov na radiátoroch UK - len vlastníci na
najvyšších poschodiach bytového domu