

# Zasadnutie Rady Spoločenstva vlastníkov KARLOVKA

19. január 2017, 18:30 hod. , Fadruszova 7

## Prítomní :

Katarína Hudecová (Fadruszova 1), Pavel Petrovič (Fadruszova 3), Sylvia Birošíková (Fadruszova 5), Milan Dostál (Fadruszova 7), Jana Ritomská (Fadruszova 9), Igor Radčenko (Fadruszova 11), Margita Gulčíková (Karloveská 22), Ivan Rusnák, predseda SVB KARLOVKA

**Nepřítomní (ospravedlnení):** Filip Lebovič (Karloveská 24).

## 1. Kontrola úloh z predchádzajúcej schôdze:

p. Katarína Hudecová urobila a predložila Rade odpočet meračov TV a SV a osobomesiace vlastníkov ku koncu roka 2016. Zmena trvalého príkazu úhrad úveru v PSS a.s. na r. 2017 urobená. Každá pivnica je označená menom vlastníka.

## 2. Stav na účtoch, financie a dlžníci na zálohových platbách

K 31.12.2016 bolo na Fonde opráv **115 618,97 €** a na účte služieb **7 982,28 €**, podrobnosti v prílohe. Pokračuje úsilie a komunikácia s neplatičmi, aby svoj dlh čo najskôr uhradili a nezaťažovali rozpočet Spoločenstva, ktoré bude potrebovať zdroje na nákladné opravy a údržbu naplánované na tento kalendárny rok. Je to nefér k ostatným vlastníkom, ktorí uhrádzajú platby poctivo a načas. Celková suma nedoplatkov „neplatiči“ **k 31.12.2016 je stav – 5740 €**. Prebieha príprava systematického riešenia neplatičov formou súdneho konania a dražby, ktorá bude predložená na schválenie na nasledujúcom Zhromaždení. Predseda Spoločenstva pripomenul ohľadom čerpania nášho úveru z PSS, že je stále potrebné dočerpať zvyšok úveru v hodnote 3379,07 Eur. Zmenou výšky úroku sa od začiatku roka zmenila splátka z 305 na 294 Eur mesačne. Informácia pre vlastníkov vzhľadom k nedávnej zmene mandátnej spoločnosti: vyúčtovanie a nový zálohový predpis prebehne k 31.5. ako doteraz, pričom vlastníci dostanú nové variabilné symboly, prosíme ich o príležitostnú úpravu na platobných príkazoch. Vo vchodoch budú zverejnené osobomesiace za rok 2016, prosíme aj ostatných vlastníkov o pomoc pri kontrole ich správnosti.

## 3. Informácia o stave vybudovania nového kontajnerového stojiska

V závere roka 2016 dostalo Spoločenstvo záporne stanovisko k UMIESTNENIU KONTAJNEROVEHO STOJISKA KARLOVKA OD SPP a.s., keďže v navrhovanom mieste na sever od budovy s reštauráciou Wigwam a autoservisom prechádza plynové potrubie do nášho objektu. Predseda požiadal Radu o schválenie priorít pre ďalšie návrhy pre miesto stojiska – 1. pôvodný návrh posunutý západným smerom (smerom k vzdialenejšiemu chodníku pozdĺž Karloveskej ulice) a 2. medzi reštauráciou a Karloveskou ulicou, približne symetricky k stojisku, ktoré bolo nedávno vybudované k susednému domovému bloku. Rada návrh priorít jednomyseľne schválila. Predseda Spoločenstva skonzultuje navrhované miesta so všetkými inžinierskymi sieťami, aby sme čo najskôr vybrali novú lokalitu. Zároveň žiada o pomoc členov Rady i vlastníkov pri výbere vhodného modelu pre projekt rozoberateľného kontajnerového stojiska.

## 4. Nové zmluvy o prenájme priestorov

Predseda Spoločenstva p. Rusnák informoval o podpísaní novej verzie zmluvy o prenájme spoločných priestorov aktuálne s ich 8 nájomníkmi spomedzi vlastníkov, keďže sa k doterajším

verziám zmluvy orgány Spoločenstva dostali až 24.8.2016 kvôli slabšej súčinnosti predchádzajúcej mandátnej spoločnosti a štatutára pri odovzdávaní všetkých dokladov týkajúcich sa nášho Spoločenstva. Každá nájomná zmluva z r. 2004, r. 2010 a r. 2011 bola iná, preto došlo k zjednoteniu poplatkov, vďaka čomu sa príjem z prenájmu do fondu opráv zvýšil zo 453,18 Eur ročne na 1028,94 Eur ročne. Predseda Spoločenstva na daňovom úrade zabezpečil zaregistrovanie príjmov, z ktorých sa platí daň. Za rok 2016 činí daň z prenájmu priestorov 86,11 Eur. Pani Jonáková sa ako prenajímateľ prišla informovať o niektorých nejasných bodoch zmluvy. Rada ju uistila, že v prípade zmeny vlastníka bytu na rodinného príslušníka bude snaha prihliadať na logickú kontinuitu prenájmu a prijala a okomentovala jej vecné pripomienky k formuláciám jednotlivých bodov zmluvy, ktoré môžu byť ďalej s prípadnými ďalšími pripomienkami vlastníkov prejednané a zapracované na Zhromaždení vlastníkov. Aktuálne znenie zmluvy je v prílohe zápisnice.

## **5. Reklamácia zimnej údržby**

Keďže neboli pri odpratávaní snehu dodržané podmienky našej platnej zmluvy o zimnej údržbe a došlo k opakovaným reklamáciám, dokonca niektorí vlastníci zastúpili chýbajúcu zimnú údržbu vlastnými silami, Rada jednomyseľne schválila zníženie jednej nasledujúcej platby za zimnú údržbu o 10% z celkovej mesačnej platby 350 Eur v zmysle platnej zmluvy.

## **6. Príprava výmeny stúpačiek a opravy výťahov**

V tomto kalendárnom roku má Spoločenstvo naplánovanú veľkú investíciu – výmenu stúpačiek a prípadne výmenu alebo opravu výťahov, na čo je vhodné využiť štátny Fond rozvoja bývaní. Členovia Rady informovali, že pri spojení troch rôznych infraštruktúrnych rekonštrukcií môže klesnúť úrok z fondu až na 0%, prichádza do úvahy oprava elektrických spoločných rozvodov, je potrebných viac informácií. Pred podaním žiadosti bude potrebné dôkladne skontrolovať podklady k výmene stúpačiek, aby nevznikli dodatočné neočakávané práce s nákladmi, ktoré potom bude potrebné hradiť z Fondu opráv, pomoc je vítaná.

## **7. Ostatné**

Rada jednomyseľne schválila, že žiada predchádzajúceho štatutára Spoločenstva, p. Jonáka, o odovzdanie všetkých zostávajúcich dokladov Spoločenstva do 31.1.2017.

Zapísal: Pavel Petrovič

Schválil: Milan Dostál, predseda Rady Spoločenstva

Prílohy: 1. stav na účtoch, 2. text novej zmluvy o prenájme spoločných priestorov

## Príloha 1: stav na účtoch

<b>December 2016</b>		<b>Služby</b>	
Počiatkový stav			<u>10 583,39</u>
		Výdavky	Príjmy
06.12.2016	Vako servis za 11/16	24,86	
06.12.2016	Vako servis za 11/16	83,92	
06.12.2016	KRS – správa 11/2016	552,00	
06.12.2016	vodáreň	804,67	
06.12.2016	tepláreň – záloha 12/2016	6 970,00	
13.12.2016	Zimná údržba 11/2016	175,00	
13.12.2016	Správa OK za 11/2016	450,00	
13.12.2016	OLO odvoz odpadu za 11/2016	647,01	
13.12.2016	tepláreň dopl. Za TÚV	1 077,59	
21.12.2016	VAKUP – neidentifikovaná platba		162,50
22.12.2016	Hav. Služba 07-12/2016	230,40	
23.12.2016	tvorba fondu opráv	6 237,05	
31.12.2016	popl. za výpisy	3,00	
31.12.2016	popl. za balík	25,00	
31.12.2016	popl. nad rámec bal.	15,18	
31.12.2016	zálohy vlastníci		14 532,07
		<b>17 295,68</b>	<b>14 694,57</b>
<b>Zost. K 31.12.16</b>	<b>7 982,28</b>		

<b>December 2016</b>		<b>FOND</b>	
Počiatkový stav			<u>112 330,29</u>
		Výdavky	Príjmy
06.12.2016	Vyhotovenie kľúčov, nákup silikónu a žiaroviek	15,65	
12.12.2016	PSS splátka úrokov medziúver	329,05	
12.12.2016	PSS úver	2 670,95	
15.12.2016	Úhrada FA za prenájom SP na rok 2016 – Pinte		95,64
25.11.2016	tvorba FO		6 237,05
30.11.2016	popl. za balík	25,00	
30.11.2016	popl. za výpisy	3,00	
30.11.2016	poplatky za transakcie	0,36	
		<b>3 044,01</b>	<b>6 332,69</b>
<b>Zost. K 31.12.16</b>	<b>115 618,97</b>		

Príloha 2: text novej zmluvy o prenájme spoločných priestorov.

## ZMLUVA O NÁJME SPOLOČNÝCH PRIESTOROV

uzatvorená Spoločenstvom KARLOVKA v mene vlastníkov bytov v bytovom dome na základe oprávnenia vyplývajúceho z ustanovení § 7b ost. 1 a 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

### **Prenajímateľ:**

**KARLOVKA spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov**

Fadruszova 7

841 05 Bratislava – Karlova Ves

IČO:30796431

Štatutárny orgán: meno predsedu - predseda

Č.účtu IBAN: SK70 1100 0000 0026 2807 8056

Zapísaný v registri spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov vedeného

Obvodným úradom v Bratislave, registr. č.OVVSaŽP-3474/2004/BC5

(ďalej len „prenajímateľ“)

**a**

### **Nájomca:**

**Meno vlastníka**

adresa

841 04 Bratislava – Karlova Ves

Variabilný symbol pre úhradu nájomného: 2980xx

(ďalej len „nájomca“)

## **ČI. I.**

### **Predmet a účel nájmu**

1. Predmetom nájmu sú spoločné priestory nachádzajúce sa na prízemí bytového domu „Fadruszova 1, 3, 5, 7, 9, 11, Karloveská 22, 24“, súpisné číslo 726, postavený na pozemkoch registra „C“ parcelné číslo 299 - 306, zapísaného na liste vlastníctva č. 2980, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, katastrálne územie: Karlova Ves, presná identifikácia konkrétnej miestnosti a jej m<sup>2</sup> (ďalej len “predmet nájmu”).
2. Účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu nájomcom ako skladový priestor pre svoje osobné potreby. Zmena účelu nájmu je možná len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

## **ČI. II.**

### **Doba nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Podpisom tejto zmluvy nájomca potvrdzuje prevzatie predmetu nájmu do užívania za podmienok stanovených touto zmluvou.

### Čl. III.

#### Nájomné a splatnosť nájomného

1. Nájomné a jeho splatnosť bolo stanovené dohodou zmluvných strán nasledovne:  
Prenajatá miestnosť s výmerou ---- m<sup>2</sup>, sadzba nájomného 1,10 EUR/m<sup>2</sup>/za mesiac.
2. Ročné nájomné za celý predmet nájmu a jeho výpočet: NAPRÍKLAD:  
17 m<sup>2</sup> x 1,10 EUR = 18,70 eur/ mesiac x 12 mesiacov = 224,40 EUR ročne  
Ročné nájomné slovom: „dvestodvadsaťštyri“ EUR 40/100
3. Nájomca uhradí ročné nájomné vždy najneskôr do termínu 28. februára príslušného kalendárneho roka priamo na účet prenajímateľa IBAN, ktorý je uvedený v záhlaví zmluvy s variabilným symbolom prideleným nájomcovi podľa tejto zmluvy. Úhrada prvého nájomného podľa tejto zmluvy je do 28.02. príslušného kalendárneho roka.
4. V prípade, ak nájom trval iba časť kalendárneho roka, je nájomca povinný zaplatiť pomernú časť nájomného.
5. V prípade porušenia povinnosti nájomcu zaplatiť nájomné podľa tejto zmluvy v stanovenej lehote splatnosti, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

### Čl. IV.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca potvrdzuje, že mu je stav predmetu nájmu známy z jeho osobnej obhliadky a že predmet nájmu ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy vyhovuje na stanovený účel.
2. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie s výnimkou opráv a bežnej údržby na ktoré je povinný nájomca.
3. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi prístup k predmetu nájmu.
4. Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu iným osobám.
5. Nájomca je povinný prenajímateľovi oznámiť potrebu opráv, na ktoré je povinný prenajímateľ bezodkladne reagovať najneskôr do 5 dní od vzniku poruchy. Vznik havarijnej situácie v predmete nájmu je povinný hlásiť prenajímateľovi ihneď po jej zistení.
6. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným osobám vykonanie opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ, ako aj vykonanie kontroly a revízií spoločných zariadení bytového domu, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu. Nájomca je povinný umožniť okamžitý vstup do predmetu nájmu prenajímateľovi alebo ním povereným osobám v prípade havarijných situácií; v prípade porušenia tejto povinnosti sú prenajímateľ alebo ním poverené osoby oprávnené do predmetu nájmu vstúpiť aj bez prítomnosti nájomcu.
7. Nájomca je povinný uhrádzať náklady na opravy poškodení a opotrebenia predmetu nájmu, ktoré spôsobil nájomca a drobné opravy spôsobené bežným užívaním.
8. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu.
9. Akékoľvek stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa nájomca vykoná na vlastné náklady.
10. Nájomca je povinný najneskôr ku dňu skončenia nájmu uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu s výnimkou bežného opotrebenia. Náklady na uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu znáša nájomca.

11. Nájomca je povinný dodržiavať predpisy o ochrane pred požiarimi v zmysle zákona 314/2001 Z.z. a príslušné technické predpisy, ktoré sa vzťahujú na užívanie predmetu nájmu.
12. Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom požiadaní prenajímateľovi kontrolu a prehliadku predmetu nájmu.
13. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu svojich kontaktných údajov. Až do oznámenia zmeny sa písomnosti zasielané prenajímateľom považujú za riadne doručené, ak boli zaslané na poslednú známu adresu nájomcu.

## **Čl. V. Skončenie nájmu**

1. Nájomnú zmluvu je možné ukončiť vzájomnou písomnou dohodou, výpoveďou alebo odstúpením prenajímateľa od zmluvy.
2. Ktorákoľvek zmluvná strana môže túto zmluvu písomne vypovedať aj bez uvedenia dôvodu, a to s výpovednou lehotou 2 mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Nájomca je v takom prípade povinný predmet nájmu vypratať a riadne vypratáný a vyčistený priestor protokolárne odovzdať prenajímateľovi najneskôr do uplynutia výpovednej doby.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite písomne odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi, ak:
  - a) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel alebo
  - b) nájomca mešká viac ako 60 dní s úhradou akýchkoľvek svojich peňažných záväzkov voči prenajímateľovi vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo z iného právneho vzťahu s prenajímateľom, najmä s úhradou nájomného za predmet nájmu alebo s úhradami za služby spojené s užívaním bytu a do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu spojenými s užívaním nájomcovho bytu v bytovom dome.
4. V prípade odstúpenia od zmluvy podľa predchádzajúceho bodu nájom zaniká dňom nasledujúcim po doručení odstúpenia od zmluvy nájomcovi. Nájomca je v takom prípade povinný predmet nájmu vypratať a riadne vypratáný a vyčistený priestor protokolárne odovzdať prenajímateľovi najneskôr do 10 dní po doručení odstúpenia od zmluvy nájomcovi.
5. Nájom podľa tejto zmluvy tiež zaniká v prípade prevodu vlastníckeho práva nájomcu k jeho bytu nachádzajúcemu sa v bytovom dome na inú osobu, a to dňom rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Nájomca je v takom prípade povinný predmet nájmu vypratať a riadne vypratáný a vyčistený priestor protokolárne odovzdať prenajímateľovi najneskôr do 10 dní po povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech inej osoby.

## **Čl. VI. Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom dátum. Touto zmluvou sa dňom jej účinnosti v celom rozsahu rušia a nahrádzajú akékoľvek predchádzajúce písomné a ústne zmluvy a dohody zmluvných strán týkajúce sa predmetu nájmu.
2. Táto zmluva môže byť menená len písomnými a číslovanými dodatkami.

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu, zmluvu si prečítali, porozumeli jej a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach z ktorej každá má platnosť originálu a každá zmluvná strana dostane po jednom.
5. Na túto zmluvu sa primerane vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov.

V Bratislave dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

---

KARLOVKA  
meno predsedu  
predseda spoločenstva

---

meno vlastníka