

## Zápisnica zo zasadnutia Rady spoločenstva vlastníkov bytov KARLOVKA

zo dňa 16.2.2017, so začiatkom o 18:30 hod., Fadruszova 7

### Prítomní:

Katarína Hudecová (Fadruszova 1)  
Pavel Petrovič (Fadruszova 3)  
Milan Dostál (Fadruszova 7) – predseda rady  
Igor Radčenko (Fadruszova 11)  
Margita Gulčíková (Karloveská 22)  
Filip Lebovič (Karloveská 24)

Ivan Rusnák – predseda spoločenstva

### Neprítomní - ospravedlnení:

Sylvia Birošíková (Fadruszova 5)  
Janka Ritomská (Fadruszova 9)

### Program :

1. Kontrola úloh z predchádzajúcej schôdze
2. Informácia o stave na účtoch, dlžníci nad 500 €, vymáhanie nedoplatkov od 01.01.2017, možnosť odobratia spoločného priestoru z dôvodu nedostatočnej spolupráce neplatiča
3. Príprava výberového konania stúpačiek, výťahov a návrh rekonštrukcie elektrorozvodov podľa plánu opráv r. 2017 (projekt, výkaz výmer, úver ŠFRB, stavebný dozor)
4. Finálne odsúhlasenie nahlásených osobomesiacov členov SVB KARLOVKA r. 2016
5. Zmluvy o prenájme spoločných priestorov, podlahová plocha bytov a vykurovaná plocha bytov, riešenie situácie v prípade neplatenia zálohových platieb za bytovú jednotku
6. Ostatné: čerpanie refinančného úveru PSS, a.s., stav riešenia kontajnerového stojiska

Zasadnutie rady otvoril a viedol predseda Rady spoločenstva p. Dostál.

### 1. Kontrola úloh z predchádzajúcej schôdze

Predseda spoločenstva p. Rusnák informoval o príprave vybudovania kontajnerového stojiska – priamo na mieste bola vytýčená trasa vedenia plynovodu, navrhované umiestnenie stojiska (trávnatá plocha severne od budovy OST) zasahuje do ochranného pásma plynovodu, predseda požiada o povolenie umiestnenia v ochrannom pásme. Budú tiež ešte v teréne vytýčené trasy vodovodu a kanalizácie podľa zakresu BVS, vedenia elektriny sa tam nenachádzajú. Podľa výsledku týchto úkonov bude potrebné preveriť, či plocha bude dostatočná na umiestnenie stojiska alebo hľadať alternatívne miesto.

### 2. Informácia o stave na účtoch, dlžníci nad 500 €, vymáhanie nedoplatkov od 01.01.2017, možnosť odobratia spoločného priestoru z dôvodu nedostatočnej spolupráce neplatiča

Predseda spoločenstva p. Rusnák predložil členom rady písomný prehľad pohybov na účtoch za mesiac január 2017 a podal nasledovné informácie o hospodárení spoločenstva:

stav fondu prevádzky, údržby a opráv k 31.1.2017: 118.764,28 EUR  
stav službového účtu k 31.1.2017: 6.147,69 EUR

Predseda spoločenstva p. Rusnák informoval o stave neplatičov a predložil členom rady písomné prehľady nedoplatkov:

nedoplatky vlastníkov k 31.1.2017 spolu: 4.958,92 EUR  
(z toho nedoplatky na 100,00 EUR – 7 vlastníci a z toho nedoplatky nad 500,00 EUR – 4 vlastníci)

Prebehla diskusia o spôsobe riešenia neplatičov, najmä opakujúcich sa prípadov neplatičov s aktuálnou výškou dlhu nad 500,00 EUR. Členovia rady sa napokon dohodli, že sa pri vymáhaní bude pokračovať doterajším spôsobom (osobným oslovením neplatičov) a ďalej sa zhodli, že v záujme udržateľnosti hospodárenia spoločenstva a s ohľadom na plánované investície sa bude

pri neplatičoch s aktuálnou výškou dlhu nad 500,00 EUR uplatňovať nasledovný **postup vymáhania nedoplatkov vlastníkov bytov:**

- neplatičom budú vyčíslené úroky z omeškania v zákonnej výške (zabezpečí mandátna spoločnosť);
- vlastníci bytov budú osobne a písomne upozornení na aktuálnu výšku nedoplatku a výšku úrokov z omeškania a vyzvaný na zaplatenie;
- vlastníci bytov, ktorý majú zároveň v nájme spoločne priestory, budú tiež upozornení, že v prípade, ak svoj nedoplatok na platbách za byt v stanovenej lehote neuhradia, pristúpi spoločenstvo k ukončeniu nájmu v zmysle príslušného ustanovenia nájmovej zmluvy;
- predseda spoločenstva na najbližšie zasadnutie rady predloží informáciu o stave vymáhania nedoplatkov, v prípade vlastníkov, ktorí majú v nájme spoločné priestory a napriek výzve neprišúbia k riešeniu svojho nedoplatku, predloží rade návrh na rozhodnutie o vypovedaní nájmovej zmluvy;
- ak uvedené kroky nepovedú k náprave, predseda spoločenstva a rada rozhodnú o využití ostatných právnych prostriedkov v súlade so zákonom o vlastníctve bytov (súdne vymáhanie, zápis záložného práva k bytu do katastra nehnuteľností a pod.).

**Hlasovanie o vyššie uvedenom návrhu postupu vymáhania nedoplatkov:**

Za: 5 členov rady (nepřítomná: p. Hudecová)      Proti: 0      Zdržal sa: 0

Návrh bol jednohlasne schválený.

### **3. Príprava výberového konania stúpačiek, výťahov a návrh rekonštrukcie elektrorozvodov podľa plánu opráv r. 2017 (projekt, výkaz výmer, úver ŠFRB, stavebný dozor)**

Predseda spoločenstva p. Rusnák podrobne informoval o výsledkoch pravidelnej 3-mesačnej revízie výťahov a o cenovej ponuke VAKOSERVIS-u na odstránenie zistených nedostatkov, z ktorých najvyššie náklady sú na opravy výťahu na Karloveskej 22. Informoval tiež o tom, že dňa 2.2.2017 e-mailom požiadal VAKOSERVIS o informácie k nevyhnutným opravám výťahov na Karloveskej 22, Fadruszovej 1 a 7, aj v súvislosti s plánovaným termínom 6-ročnej úradnej skúšky výťahov v máji 2017. Upozornil VAKOSERVIS, že naše spoločenstvo pripravuje výmenu výťahov, a preto ich požiadal o návrh na optimalizáciu nevyhnutných nákladov s cieľom splniť podmienky 6-ročnej úradnej skúšky s čo najnižšími nákladmi na opravu starých výťahov, samozrejme bez kompromisov z hľadiska bezpečnosti. Odpoveď VAKOSERVIS-u zatiaľ neprišla. Za účelom porovnania ceny predseda spoločenstva požiadal spoločnosť BARYT, s.r.o. o informatívnu ponuku na odstránenie závady výťahu na Karloveskej 22 „hlučný výťahový stroj“ (najdrahšia položka). Predložená Cenová ponuka BARYT je 621,60 EUR.

Prebehla rozsiahla diskusia členov rady o riešení opravy starých výťahov, ako aj o ďalšej spolupráci so spoločnosťou VAKOSERVIS. Členovia rady prezentovali rôzne názory na to, či sa majú tieto opravy vykonať, kto ich má vykonať a za akú cenu, či a ako má prebehnúť výberové konanie na odstránenie závad zistených pri revízii a či sa majú opravy vykonať ešte pred 6-ročnou úradnou skúškou alebo sa má počkať na jej výsledok. Predseda rady p. Dostál a p. Hudecová prejavili ochotu ísť aj na osobné rokovanie s konateľom VAKOSERVIS-u p. Vargom, st. Napokon predseda rady p. Dostál predložil nasledovný návrh: v najbližšom možnom termíne predseda spoločenstva p. Rusnák a predseda rady p. Dostál dohodnú osobné stretnutie a navštívia p. Vargu, st. s predmetom rokovania: vysvetlenie situácie, informovanie o pláne spoločenstva realizovať v blízkom čase kompletnú výmenu/modernizáciu výťahov, objektivizácia nákladov iba na najnevyhnutnejšie opravy, možnosť posunutia termínu 6-ročnej úradnej skúšky na skorší termín s cieľom objektivizácie skutočného stavu výťahov. Bude určený termín, dokedy žiadame od VAKOSERVIS-u odpoveď.

**Hlasovanie o vyššie uvedenom návrhu predsedu rady p. Dostála:**

Za: 6 členov rady      Proti: 0      Zdržal sa: 0

Návrh bol jednohlasne schválený.

Predseda spoločenstva p. Rusnák opätovne informoval o dôležitých otázkach týkajúcich sa pripravovanej výmeny stúpačiek a výmeny/modernizácie výťahov (cenová ponuka TERMOCOM, úver ŠFRB - možnosť dosiahnuť úrok 0 % pri spojení troch rôznych infraštruktúrnych rekonštrukcií). Ako tretia investícia prichádza do úvahy napr. výmena elektrických rozvodov v spoločných priestoroch. P. Radčenko navrhol ako tretiu položku zateplenie prízemných bytov odspodu z priestoru pivníc/technického suterénu.

Predseda rady p. Dostál navrhol vytvoriť dva pracovné tímy (pre výťahy a pre stúpačky), ktoré budú operatívne pripravovať podklady k týmto rekonštrukciám. Členovia rady s návrhom súhlasili a dohodli sa na rozdelení do pracovných tímov (predseda spoločenstva a predseda rady budú v oboch tímoch).

Prebehla rozsiahla diskusia členov rady o ďalšom postupe prípravy týchto rekonštrukcií, príprave výberových konaní na dodávateľov prác a pod.

Členovia rady sa zhodli, že ako prvý krok k príprave výberového konania na výmenu stúpačiek je potrebné upraviť projekt – aktualizácia podľa pripomienok a predloženej cenovej ponuky a podľa súčasne platných technických noriem.

Predseda spoločenstva p. Rusnák opätovne prečítal podmienky cenovej ponuky TERMOCOM, spol. s r.o. – mailová cenová ponuka z 12.12.2016 na zmenu projektu výmeny rozvodov vo výške 650,- EUR bez DPH, t. j. 780,- EUR s DPH.

#### **Hlasovanie o odsúhlasení cenovej ponuky TERMOCOM, spol. s r.o. zo dňa 12.12.2016:**

Za: 5 členov rady (neprítomná: p. Gulčíková)      Proti: 0      Zdržal sa: 0

Návrh bol jednohlasne schválený.

#### **4. Finálne odsúhlasenie nahlásených osobomesiacov členov SVB KARLOVKA r. 2016**

Žiadny z prítomných členov rady nezistil nesprávne údaje v osobomesiacoch nahlásených vlastníckmi bytov za rok 2016.

#### **Hlasovanie o odsúhlasení osobomesiacov tak, ako boli nahlásené vlastníckmi p. Hudecovej:**

Za: 5 členov rady (neprítomná: p. Gulčíková)      Proti: 0      Zdržal sa: 0

Údaje o osobomesiacoch za rok 2016 boli jednohlasne schválené.

#### **5. Zmluvy o prenájme spoločných priestorov, podlahová plocha bytov a vykurovaná plocha bytov, riešenie situácie v prípade neplatenia zálohových platieb za bytovú jednotku**

Neplatenie zálohových platieb bude riešené v zmysle pravidiel odsúhlasených pod bodom 2, vrátane ukončenia nájmu spoločných priestorov v súlade s nájomnou zmluvou v prípade nespolupráce vlastníka.

#### **6. Ostatné: čerpanie refinančného úveru PSS, a.s., stav riešenia kontajnerového stojiska**

Predseda spoločenstva p. Rusnák informoval, že v záujme zlepšenia komunikácie s vlastníckmi by bolo vhodné mať na nich e-mailové kontakty, oslovil aj nových vlastníckov bytov, stále však máme takýto kontakt iba na niektorých vlastníckov. Vlastníci bytov, ktorí poskytnú na seba e-mailový kontakt, môžu dostávať pravidelnú informáciu o stave ich platieb za byt.

Informácia o stave riešenia kontajnerového stojiska bola uvedená v bode 1.

Predseda spoločenstva p. Rusnák informoval, že všetci vlastníck bytov v našom bytovom dome majú možnosť zľavy z poplatku v Prvej stavebnej sporiteľni, a.s.

Zasadnutie bolo ukončené o 21:30 hod.

*Zapísal: Filip Lebovič*

*Schválil: Milan Dostál – predseda Rady*

Príloha – stav na účtoch.

Január 2017		Služby	
Počiatkový stav			7 982,28 €
		<b>Výdavky</b>	<b>Príjmy</b>
03.01.2017	Poistenie 01-03/2017	576,74 €	
03.01.2017	tepláreň – záloha 01/2017	6 570,00 €	
10.01.2017	Vako servis za 12/16	24,86 €	
10.01.2017	Vako servis za 12/16	83,92 €	
10.01.2017	Zimná údržba 12/2016	350,00 €	
10.01.2017	Zrážková voda 07-12/2016	520,88 €	
10.01.2017	vodáreň	635,27 €	
10.01.2017	KRS – správa 12/2016	552,00 €	
10.01.2017	OLO odvoz odpadu za 12/2016	696,78 €	
17.01.2017	ZSE – vyúčtovanie, preplatok		28,22 €
17.01.2017	ZSE – vyúčtovanie, preplatok		69,60 €
18.01.2017	tepláreň dopl. Za TUV	15,82 €	
18.01.2017	KRS – správa 01/2017	552,00 €	
20.01.2017	ZSE – zál. 01/2017	105,70 €	
20.01.2017	ZSE – zál. 01/2017	312,95 €	
25.01.2017	Správa OK za 12/2016	450,00 €	
26.01.2017	Prijatá platba omyl – prenájom SP Ballek		198,00 €
26.01.2017	tvorba fondu opráv	6 237,05 €	
30.01.2017	Preúčtovanie platby za SP (Ballek) na FO účet	198,00 €	
30.01.2017	vodáreň (do 31.12.2016)	621,90 €	
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		16 416,64 €
		<b>18 547,05 €</b>	<b>16 712,46 €</b>
<b>Zost. K 31.01.17</b>	<b>6 147,69 €</b>		

Január 2017		FOND	
Počiatkový stav			115 618,97 €
		<b>Výdavky</b>	<b>Príjmy</b>
04.01.2017	Prenájom SP – Kontriš		76,32 €
10.01.2017	Prenájom SP – Pinte		158,40 €
12.01.2017	PSS splátka medziúver	295,92 €	
12.01.2017	PSS úver	2 704,08 €	
13.01.2017	Zrážková daň za prenájom SP	86,11 €	
26.01.2017	tvorba FO		6 237,05 €
30.01.2017	úhrada faktúry – výmena uzáverov MODACO	62,84 €	
30.01.2017	úhrada faktúry – výmena uzáverov MODACO	571,55 €	
30.01.2017	Prenájom SP – Ballek (preuct. Platba)		198,00 €
31.01.2017	Prenájom SP – Hudecová		224,40 €
31.01.2017	popl. za balík	25,00 €	
31.01.2017	popl. za výpisy	3,00 €	
31.01.2017	poplatky za transakcie	0,36 €	
		<b>3 748,86 €</b>	<b>6 894,17 €</b>
<b>Zost. K 31.01.17</b>	<b>118 764,28 €</b>		