

Z Á P I S N I C A

zo schôdze členskej samosprávy a vlastníkov bytov bytového domu Horná č.1 v Bratislave, konanej dňa 24. 11. 2015 o 18:00 hod. v spoločných priestoroch domu

Schôdzu zvolal správca domu Bytové družstvo Bratislava III v zmysle zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Za správcu sa zúčastnili na schôdzi Ing. Adrián Slíž – poverený správou domu a pani Sidónia Rusnáková – personálne oddelenie BDBA III. Schôdzu viedol zástupca vlastníkov bytov Igor Šuhaj (ďalej len „ZVB“).

Počet všetkých bytov v dome: **40**

Počet prítomných vlastníkov bytov v čase začiatku schôdze: **13**

Počet členov družstva: **21**

Počet prítomných členov družstva: **12**

Nakoľko schôdza vlastníkov bytov nebola v čase jej začiatku uznášaniaschopná (nebola prítomná dvojtretinová väčšina vlastníkov bytov), počas prvej hodiny rokovania neboli prijímané žiadne návrhy ani uznesenia. Po prerokovaní bežnej agendy vyplývajúcej z programu schôdze bol počet vlastníkov po hodine opäť spočítaný.

Počet prítomných vlastníkov bytov po uplynutí jednej hodiny bol **17**. V súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z.z. boli uznesenia schválené pokiaľ za ne hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných vlastníkov bytov.

Program schôdze:

1. Otvorenie a schválenie programu schôdze.
2. Voľba zapisovateľa a overovateľov zápisnice.
3. Voľba členov výboru členskej samosprávy, delegáta, náhradníka delegáta na ZD BDBA III pre obdobie 09/2016 – 09/2021.
4. Návrh odmeny pre Výbor, zástupcu vlastníkov, upratovanie, odpočty a ich odsúhlasenie.
5. Kontrola úloh z predchádzajúcej schôdze vlastníkov bytov
6. Vyhodnotenie realizácie projektu obnovy, rekonštrukcie a zateplenie bytového domu.
7. Návrh plánu opráv na rok 2016.
8. Rôzne.
9. Ukončenie.

K bodu 1

Schôdzu otvoril ZVB p. Šuhaj, ktorý privítal všetkých zúčastnených.

Nakoľko k programu schôdze nemal nikto z prítomných žiadne pozmeňujúce návrhy, pristúpilo sa k hlasovaniu:

Hlasovanie: prítomní: 16 za predložený návrh: 16 proti: 0 zdržal sa: 0

Program schôdze bol schválený.

K bodu 2

Za zapisovateľa bol navrhnutý ZVB p.Igor Šuhaj a overovateľov zápisnice p.Peter Helemenský a Ing. Anna Biloveská.

Voľba zapisovateľa: Igor Šuhaj

Hlasovanie: prítomní: 16 za predložený návrh: 16 proti: 0 zdržal sa: 0

Voľba overovateľa zápisnice: Peter Helemenský

Hlasovanie: prítomní: 16 za predložený návrh: 16 proti: 0 zdržal sa: 0

Voľba overovateľa: Ing. Anna Biloveská

Hlasovanie: prítomní: 16 za predložený návrh: 16 proti: 0 zdržal sa: 0

Všetky návrhy v tomto bode boli schválené

K bodu 3

Na základe požiadavky BDBAIII bolo nutné vykonať voľby členov výboru členskej samosprávy (ďalej len ČS), delegáta na ZD BDBAIII a návrhy do orgánov BDBAIII pre obdobie 09/2016 – 09/2021. Tento bod sa týkal výlučne členov BDBAIII. Bližšie o téme informovala pani Rusnáková. Následne sa konala voľba, pričom volili len členovia BDBAIII. Počet prítomných členov družstva **12**, bol v súlade so stanovami BDBAIII dostatočný na vykonanie volieb.

Za predsedu výboru ČS bola navrhnutá p. Mária Pažitková

Hlasovanie: prítomní: 12, za predložený návrh: 12, proti: 0, zdržal sa: 0 - návrh bol schválený

Za delegáta na zhromaždenie delegátov BDBAIII bola navrhnutá p. Mária Pažitková

Hlasovanie: prítomní: 12, za predložený návrh: 12, proti: 0, zdržal sa: 0 - návrh bol schválený

Za náhradníka na zhromaždenie delegátov BDBAIII bola navrhnutá p. Veronika Bodíková

Hlasovanie: prítomní: 12, za predložený návrh: 12, proti: 0, zdržal sa: 0 - návrh bol schválený

O účasť v iných orgánoch BDBAIII prítomní členovia BDBAIII neprejavili záujem, žiadny ďalší návrh nebol predložený.

K bodu 4

V úvode p. Rusnáková informovala, že vzhľadom k sprísneniu definície závislej činnosti v zákonníku práce, družstvo nemôže naďalej uzatvárať pracovné vzťahy v takej podobe ako doteraz. V tejto súvislosti je potrebné, aby vlastníci bytov poverili bytové družstvo na uzatvorenie zmlúv v zmysle občianskeho zákonníka, pričom zmluvnými stranami budú na jednej strane vlastníci bytov a nebytových priestorov zastúpení správcom a na druhej strane konkrétna fyzická osoba. Keďže vykonávatelia služieb budú vedení ako zamestnanci, mení sa v niektorých prípadoch výška povinných odvodov. Aby nedošlo vplyvom týchto zmien k zníženiu čistej mzdy, správca, po dohode so zástupcom vlastníkov navrhuje niektoré hrubé mzdy mierne zvýšiť. K výraznejšiemu zvýšeniu by malo dôjsť pri odmene pre Výbor vlastníkov bytov, kde táto suma nebola 10 rokov menená a v súčasnosti nepokrýva ani základné potreby pre bežnú činnosť (aktuálna odmena v čistom je 2,28 € /osoba/mesiac).

K bodu 5

Na predchádzajúcej schôdzi boli prijaté uznesenia 8-11/2015, ktoré sa týkali pokynov pred a počas realizácie zateplenia domu a schválenia trvalo platných pravidiel pri montáži zariadení na fasádu domu. Všetky úlohy vyplývajúce z uvedených uznesení boli splnené.

K bodu 6

Správu predniesol ZVB p. Šuhaj:

- realizácia prác na zateplení a rekonštrukcii domu začala 1.6.2015, s predpokladanou dĺžkou 4 mesiace, zhotoviteľom diela bola spoločnosť Eurostav Slovakia, s.r.o.,
- v priebehu stavby musela byť práca viackrát prerušená, kvôli mimoriadne horúcemu počasiu,
- plán práce sa prejednával na kontrolných dňoch, za účasti stavbyvedúceho, zástupcu správcu, stavebného dozoru, konateľa spoločnosti a ZVB,
- počas realizácie poskytol zhotoviteľ bezplatne viacero benefitov (veľkokap. kontajner na odpad, výmena bieleho polystyrénu za šedý na loggiách, zmena typu omietky za drahšiu, hladenú, atď.)
- stavba bola zhotoviteľom odovzdaná 21.10.2015, kedy boli dodané aj všetky požadované doklady, vrátane energetického certifikátu,
- celkové náklady na realizáciu stavby sú 225 390,51 €, oproti schválenému rozpočtu sa ušetrilo 4 609,49 €, ktoré budú podľa úverovej zmluvy presunuté do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Po realizácii vyregulovania a montáži pomerových meračov bude dom spĺňať všetky predpoklady na to, aby sa začalo šetriť. Obyvatelia domu budú však musieť prehodnotiť niektoré svoje návyky, týkajúce sa vetrania. Hlavným pravidlom v zateplenom dome je, aby sa počas vykurovacej sezóny vetralo krátko a intenzívne a nie dlhodobo vetračkou, kedy sa ochladzuje nielen vzduch, ale aj steny. Toto spôsobuje ochladzovanie prostredia v byte a núti obyvateľa

bytu stále viac prikurovať. Taktiež nie je vhodné, aby sa zbytočne vetrali spoločné priestory domu. Nechávať dlho otvorené vchodové brány, okná v suteréne a spoločné balkóny je veľmi nevhodné.

V súvislosti s vetraním bolo zistené, že sú často otvorené okná v pivniciach, čo je nesprávne a najmä voči obyvateľom bytov na prízemí je to nekorektné. Ak sa to nezmení, budú sa musieť tieto pivničné okná zaistiť proti otváraniu natrvalo.

K bodu 7

Po zateplení domu je nutné vykonať vyregulovanie vykurovacej sústavy a namontovať pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov, ktoré budú od 1.1.2017 aj tak povinné. V tejto veci už Výbor urobil príslušné kroky a oslovil viacero firiem na predloženie cenovej ponuky. Cena projektu a realizácie vyregulovania sa pohybuje okolo 5000 €, cena za pomerové merače s rádiovým prenosom cca 25 €/ks. Realizácia by sa mala urobiť podľa možnosti čo najskôr.

Návrh plánu opráv na rok 2016:

- Projekt a realizácia vyregulovania vykurovacej sústavy po zateplení domu.
- Montáž pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov na vykurovacie telesá v bytoch.
- Ostatné opravy vyplývajúce z bežnej údržby domu.

K bodu 8

Vzhľadom k tomu, že po uzatvorení úverovej zmluvy má v súčasnosti dom dva bežné účty, navrhuje Výbor účet v Tatra banke zrušiť a ponechať si len bežný účet v Slovenskej sporiteľni. Navyše poplatky za vedenie účtu v TB sú zhruba dvakrát také veľké ako v SLSP.

ZVB konštatoval, že v pivničných priestoroch sú opäť veci, ktoré tam nepatria. Žiada, aby si ich vlastníci bytov buď nasťahovali späť do vlastných pivníc, alebo ich zo spoločných priestorov odstránili. ZVB apeloval na obyvateľov domu, aby udržiavali poriadok nielen v dome, ale aj okolo domu a tiež pri kontajneroch.

- Zástupca správcu p. Slíž informoval, že k termínu konania schôdze eviduje družstvo v dome niekoľko neplatičov. Väčšinou sa jedná o malé nedoplatky, avšak v dvoch prípadoch ide o sumy vo výške niekoľko sto EUR. Správca vyzýva vlastníkov bytov, ktorých sa to týka, aby si dali veci urýchlene do poriadku.

K prerokovaným bodom programu boli prijaté nasledovné uznesenia:

Uznesenie 12/2015:

Vlastníci bytov schvaľujú uzatvorenie zmluvy o poskytovaní služieb v zmysle občianskeho zákonníka na upratovanie domu od 1.1.2016 na dobu neurčitú (počas výkonu prác), za odplatu 128 € mesačne (hrubá mzda) a poveruje ZVB, aby podpisoval výkaz odpracovaných hodín.

Hlasovanie: prítomní:16, za predložený návrh:16, proti:0, zdržal sa:0 - uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 13/2015:

Vlastníci bytov schvaľujú uzatvorenie zmluvy o poskytovaní služieb v zmysle občianskeho zákonníka na odpočet vodomerov na obdobie december kalendárneho roka, za odplatu 0,75 €/ks (hrubá mzda) a poverujú ZVB, aby podpisoval výkaz splnenia tejto úlohy.

Hlasovanie: prítomní:16, za predložený návrh:16, proti:0, zdržal sa:0 - uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 14/2015:

Vlastníci bytov schvaľujú ročnú odmenu pre Výbor vlastníkov bytov v sume 450,-EUR (hrubá mzda) v členení: 200 € zástupcovi vlastníkov bytov (*paušálna náhrada na pokrytie nutných, nevyúčtovateľných výdajov*) a 250 € pre členov Výboru. Sumu ročnej odmeny pre jednotlivých jeho členov určí Výbor koncom kalendárneho roka, návrh na vyplatenie doručí ZVB v termíne podľa pokynov správcu. Výška a členenie odmeny sa schvaľuje s platnosťou od 1.1.2016 na dobu neurčitú.

Hlasovanie: prítomní:16, za predložený návrh:16, proti:0, zdržal sa:0 - uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 15/2015:

Vlastníci bytov potvrdzujú uzatvorenú zmluvu v zmysle zákonníka práce pre p. Zoltána Kollátha na obsluhu výmenníkovej stanice od 01.01. 2016 na dobu neurčitú, za odplatu max. 50,00 € mesačne (hrubý príjem) a poverujú zástupcu vlastníkov k podpisovaniu výkazu odpracovaných hodín.

Hlasovanie: prítomní:16, za predložený návrh:15, proti:1, zdržal sa:0 - uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 16/2015:

Vlastníci bytov zobrali na vedomie správu o vyhodnotení realizácie zateplenia a rekonštrukcie bytového domu prednesenú zástupcom vlastníkov bytov p.Šuhajom.

Hlasovanie: prítomní:16, za predložený návrh:16, proti:0, zdržal sa:0 - uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 17/2015:

Vlastníci bytov schválili návrh plánu opráv bytového domu na rok 2016 nasledovne:

- zabezpečiť projekt a realizáciu vyregulovania vykurovacej sústavy,
- montáž pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov na vykurovacie telesá do bytov,
- priebežné riešenie havárijných stavov a opravy vyplývajúce z bežnej údržby domu.

Hlasovanie: prítomní:15, za predložený návrh:15, proti:0, zdržal sa:0 - uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 18/2015:

Vlastníci bytov poverujú Výbor vlastníkov bytov, aby rozhodol o výbere dodávateľa a zabezpečil projekt a realizáciu vyregulovania vykurovacej sústavy v predpokladanej cene 5000 €. Náklady budú hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv.

Hlasovanie: prítomní:15, za predložený návrh:15, proti:0, zdržal sa:0 - uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 19/2015:

Vlastníci bytov poverujú Výbor vlastníkov bytov, aby vybral dodávateľa a zabezpečil montáž pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov s predpokladanou cenou do 25,-€ za jeden merač. Náklady na nákup a montáž pomerových meračov si hradí každý vlastník bytu sám. Správca tieto náklady zahrnie do ročného zúčtovania vlastníkov bytov.

Hlasovanie: prítomní:15, za predložený návrh:15, proti:0, zdržal sa:0 - uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 20/2015:

Vlastníci bytov schvaľujú zrušenie bežného účtu v Tatra banke v najskoršom možnom termíne. Žiadajú správcu domu, aby vykonal v tejto veci potrebné kroky a následne informoval zástupcu vlastníkov o termíne prechodu na nový účet vedený v Slovenskej sporiteľni. ZVB bude o termíne a čísle účtu informovať vlastníkov bytov.

Hlasovanie: prítomní:15, za predložený návrh:15, proti:0, zdržal sa:0 - uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 21/2015:

Vlastníci bytov žiadajú tých vlastníkov bytov, ktorí majú odložené veci v spoločných pivničných priestoroch, aby ich odtiaľ bez meškania vypratali. Súčasne apelujú na všetkých obyvateľov domu, aby zachovávali v dome a okolo domu poriadok v súlade s platným domovým poriadkom.

Hlasovanie: prítomní:15, za predložený návrh:15, proti:0, zdržal sa:0 - uznesenie bolo prijaté.

K bodu 9

Zástupca vlastníkov poďakoval prítomným za účasť a schôdzu ukončil.

V Bratislave, 24. 11. 2015

Zapísal: Igor Šuhaj, v.r.

Zápis overili: Ing. Anna Biloveská, v.r.

Peter Helemenský, v.r.