

Z Á P I S N I C A

zo zhromaždenia spoločenstva vlastníkov bytov, garáží a nebytových priestorov domu na Bebravskej ulici číslo 7, 9, 11, konaného dňa 14. Novembra 2024 o 18.00h v priestoroch ZŠ Rajčianska 3, v Bratislave.

Účastníci schôdze:

- Predseda SVB: Miroslav Kráľovič
- Rada SVB: Veronika Jarábeková, Juraj Baláž, Tomáš Gerhát
- Mandatár SVB: Marek Mráz
- Vlastníci bytov, garáží a nebytových priestorov domu – podľa prezenčnej listiny

1. Prezentácia

Predseda Spoločenstva privítal účastníkov valného zhromaždenia a konštatoval, že počtom prítomných hlasov **60 z 205** je zhromaždenie uznášaniaschopné.

Prezenčná listina prítomných vlastníkov je k nahliadnutiu u Predsedu, alebo členov Rady Spoločenstva.

2. Otvorenie zhromaždenia, Voľba predsedu zhromaždenia

Predseda vzniesol návrh, aby zhromaždenie viedol Marek Mráz.

Výsledok hlasovania o poverení vedenia zhromaždenia Marekom Mrázom:	
Za:	58
Proti:	1
Zdržal sa:	1

3. Voľba zapisovateľa a overovateľa zápisnice, voľba skrutátorov, schválenie programu

Ďalšie orgány zhromaždenia boli navrhnuté nasledovne:

- Zapisovateľ: Tomáš Gerhát
- Overovateľ zápisnice: Ján Hudok
- Skrutátor: Ján Hudok, Pavol Minárik

Výsledok hlasovania o orgánoch zhromaždenia:	
Za:	60
Proti:	0
Zdržal sa:	0

Nasledovala prezentácia programu schôdze v znení, ako bol uvedený v pozvánke:

1. Prezentácia
2. Otvorenie zhromaždenia, Voľba predsedu zhromaždenia
3. Voľba zapisovateľa a overovateľa zápisnice
4. Technický stav bytového domu
5. Plán opráv na rok 2025
6. Ekonomický stav bytového domu
7. Zvýšenie fondu opráv a údržby na 0,80 Eur/m²/mes
8. Voľba stálych overovateľov pri hlasovaní,
9. Rôzne
10. Záver schôdze

- M. Šumšala navrhol zaradiť do programu bod – Poskytovanie informácií o činnosť rady a predsedu Spoločenstva – pred bod 9. Rôzne.
- Predseda navrhol zahrnúť do bodu Rôzne diskusiu o zavedení telekomunikačnej siete Orange do bytového domu.

Výsledok hlasovania o programe schôdze s doplnenými bodmi:	
Za:	60
Proti:	0
Zdržal sa:	0

4. Technický stav bytového domu

Predseda zhromaždenia odprezentoval technické a organizačné činnosti Rady a Predsedu za rok 2024.

5. Plán opráv na rok 2025

Predseda zhromaždenia odprezentoval navrhovaný plán opráv na rok 2025.

1. Kotelňa – plynové kotle majú 25 rokov a sú na pokraji svojej životnosti. Vekom sa účinnosť kotlov znižuje a hrozí aj riziko nedostupnosti náhradných dielov.
 2. Zvislé a vodorovné stúpačky – zvýšený výskyt havarijných porúch.
 3. Oprava fasády, opravy terás a balkónov, strechy (Komplexná obnova a zateplenie – príprava podkladov k vypracovaniu dokumentácie a podkladov k žiadosti na ŠFRB.)
 4. Odstránenie závad zistených pri pravidelných revíziách vyhradených technických zariadení (výťahy, garážová brána a pod.)
 5. Videovrátnik / oprava zvončekov
 6. Zjednotenie prístupu do spoločných priestorov s použitím univerzálneho kľúča
 7. Prechod na LED osvetlenie v spoločných priestoroch s pohybovými senzormi
 8. Obnova a rozšírenie kamerového systému
- Do bodu „Videovrátnik“ vlastníci navrhujú doplniť, že ide aj o opravu zvončekov a zavedenie únikového tlačidla, aby sa vstupné dvere dali zvnútra otvoriť bez čipu.
 - Otázka vlastníka ohľadom elektrického kúrenia – je otázne, že či je možné z distribučnej sústavy dostať potrebné množstvo elektrickej energie. V rámci projektu vedenie SVB zadá dodávateľovi projektu vyhodnotenie možnosti použitia alternatívnych zdrojov energie.
 - M. Šumšala navrhol zaradiť do plánu opráv vykonanie energetického auditu bytového domu.
 - J. Hudok informoval vlastníkov, že do okien inštalovaných v bytovom dome je možné pridať ďalšie sklo, t.j. spraviť z nich okná s troj-sklom bez potreby výmeny celých okien
 - Niektorí vlastníci a aj Predseda navrhol v rámci plánu opráv vykonať energetický audit domu
 - Svetlá pri vchodových dverách svietia stále, je potrebné dať opraviť relátka v rozvodových skrinách

Výsledok hlasovania o navrhovanom pláne opráv s doplnenými bodmi:	
Za:	58
Proti:	0
Zdržal sa:	2

6. Ekonomický stav bytového domu

Predseda zhromaždenia informoval vlastníkov, že bytový dom má na účte 125 000 EUR. Aktuálne prebieha zaevidovanie domu do systémov nového mandátára a po jej ukončení mandatár pripraví nové predpisy s prehľadom ekonomického stavu fondu opráv a fondu prevádzky.

7. Zvýšenie fondu opráv a údržby z 0,50 Eur/m²/mes na 0,80 Eur/m²/mes

Prebiehala diskusia vlastníkov o potrebe a spôsobe navýšovania platieb v navrhovanom rozsahu.

Predseda uviedol dôvod navýšenia – platby neboli navýšené viac ako 15 rokov, ceny sú dnes už oveľa vyššie, v susedných bytových domoch majú platby na úrovni 1.2€ resp. prebieha hlasovanie o navýšení na sumu 0.9€.

M. Šumšala navrhol do plánu opráv zaradiť inštaláciu meračov tepla – celkovú spotrebu bytového domu to neznižuje, je otázne či sa to pri súčasnej legislatíve oplatí. Niektorí vlastníci vyjadrili nesúhlas, o návrhu sa nehlasovalo.

Vlastníci boli informovaní Predsedom a Radou o tom, že hlasovanie prebieha písomnou formou a elektronicky podľa platnej legislatívy. Vlastníci, ktorí majú záujem hlasovať počas schôdze, mali možnosť hlasovať vyplnením hlasovacieho lístka.

8. Voľba stálych overovateľov pri hlasovaní

Voľba overovateľov neprebehla, ostávajú v platnosti súčasní overovatelia zvolení na predošlých schôdzach:

- Juraj Baláž
- Andrea Hudoková
- Veronika Jarábeková
- Gabriela Královičová
- Lenka Mézešová
- Robert Navračič
- Zlatica Vaňová

8.a. Poskytovanie informácií o činnosti Rady a Predsedu spoločenstva

Na základe návrhu M. Šumšalu Rada SVB zverejní zápisnice z pravidelných zasadnutí obvyklým spôsobom (na nástenkách bytového domu a webovej stránke) do 14 kalendárnych dní.

Výsledok hlasovania:	
Za:	56
Proti:	0
Zdržal sa:	3

9. Rôzne

A.) M. Šumšala navrhoval, aby predseda zverejňoval všetky zmluvy, ktoré podpisuje v mene Spoločenstva. Spôsob riešenia by nechal na Predsedu a Radu.

O návrhu sa nehlasovalo, každý vlastník má podľa zákona možnosť požiadať Predsedu a Radu o nahliadnutie do tejto dokumentácie.

B.) Žiadosť o zavedenie telekomunikačnej siete Orange do bytového domu.

Predseda pripraví odpoveď firme Orange so súhlasom za podmienok, že predložia ponuku nárokovateľných zliav pre obyvateľov domu.

Výsledok hlasovania o zavedení siete Orange s doplneným návrhom na vyžiadanie zliav:	
Za:	55
Proti:	3
Zdržal sa:	0

C.) Otázka vlastníka k webovej stránke M. Šumšalu – na základe čoho tvrdí, že Zmluva o Spoločenstve nie je v súlade so zákonom. M. Šumšala argumentoval s tým že má k dispozícii právnu analýzu, ktorú ale nepredložil a za nepodložené tvrdenia sa ospravedlňuje.

D.) Diskusia o výbere nového mandátára – Predseda popísal spôsob výberu mandátára a vlastníci boli informovaní o cenách nového mandátára.

10. Záver schôdze

Na záver schôdze predseda zhromaždenia poďakoval prítomným vlastníkom za ich účasť.

V Bratislave, 18.11.2024

Predseda zhromaždenia: Miroslav Kráľovič

Zapisovateľ: Tomáš Gerhát

Overovatelia zápisnice: Ján Hudok, Pavol Minárik

Príloha č.1 – Prezenčná listina

Prezenčná listina s podpismi zúčastnených vlastníkov je k nahliadnutiu u Rady alebo Predsedu SVB.