

Z Á P I S N I C A

z Valného zhromaždenia spoločenstva vlastníkov bytov, garáží a nebytových priestorov domu na Bebravskej ulici číslo 7, 9, 11, konaného dňa 27. novembra 2023 o 18.00h v priestoroch ZŠ Rajčianska 3, v Bratislave.

Mandatár Ján Kysela privítal účastníkov Valného zhromaždenia a konštatoval, že počtom prítomných hlasov **45 z 205** je zhromaždenie uznášaniaschopné.

Príloha č.1 – prezenčná listina zo Zhromaždenia vlastníkov

Ján Kysela predniesol návrh na voľbu orgánov zhromaždenia takto:

- Predseda zhromaždenia – Ján Kysela

Prítomní vlastníci vzniesli návrh, aby predsedom zhromaždenia bol predseda Spoločenstva vlastníkov, Jozef Zábojník. Následne boli orgány zhromaždenia zvolené nasledovne:

- Predseda zhromaždenia – Jozef Zábojník
- Zapisovateľ – Ing. Veronika Jarábeková
- Overovateľ zápisnice – Mgr. Gabriela Kráľovičová, Ing. Tomáš Gerhát

Hlasovanie o schválení orgánov spoločenstva:

- | | |
|------------------------------|----|
| - Za | 45 |
| - Proti | 0 |
| - zdržal sa alebo nehlasoval | 0 |

Predseda zhromaždenia prečítal program.

1. Správa o činnosti predsedu spoločenstva a rady spoločenstva za rok 2022
2. Správa o finančnej situácii domu za rok 2022 a RUZ 2022
3. Plán opráv 2023 a 2024
4. Rôzne

Vlastník vzniesol námietku k bodu 3 – plán opráv na rok 2023, nakoľko prerokovávanie plánu opráv roku 2023 na Valnom zhromaždení konanom 27. novembra 2023 je bezpredmetný.

Vlastníci vzniesli ďalšie námietky k programu:

1. Do programu nebola zaradená voľba členov Rady spoločenstva vlastníkov, nakoľko súčasným členom skončilo volebné obdobie už v roku 2022.
2. Vlastníkom nebola daná možnosť zaradenia vlastných podnetov a bodov do programu zhromaždenia
3. V programe chýba plán tvorby a čerpania fondu prevádzky a opráv, finančná náročnosť, plánovaná výška financií a zdroje krytia

Predstavenie pána Mráza ako zástupcu vlastníka a odborníka na správu bytov, ktorý informoval vlastníkov o zistených problémoch vo fungovaní Spoločenstva.

Boli konštatované nasledovné skutočnosti:

- nezrovnalosti vo voľbe Rady spoločenstva, nedodatkové zmeny členov Rady
- nezaregistrovaný podpredseda spoločenstva na Okresnom úrade
- námietka k forme doručovania pozvánok, ktoré sa doručujú len vhođením do schránok a tým sa vlastníci bez schránok (napr. majitelia nebytových priestorov) a prenajímatelia nemajú možnosť o konaní VZ dozvedieť.
- vlastníkom nebola zaslaná správa o činnosti predsedu spoločenstva a rady spoločenstva, ktorá sa má podľa zákona predkladať do 31.mája
- nedostatočné a nedodržiavané finančné limity uvedené v Zmluve o Spoločenstve vlastníkov s mandátom čerpania finančných prostriedkov do 500,- SKK (166,- EUR) pre predsedu a 50.000,- SKK (1.660,- eur) pre mandatára
- technický stav domu – fotodokumentácia - pán Kráľovič premietol zábery technických problémov domu - fasády s opadanou omietkou, jednotlivých častí vnútorných priestorov a garáží, ktoré pravidelne zatekajú, voda tečie po elektroinštalácii, chodby vo vchode Bebravská 9 sú navlhnuté a plesnivejú, priestor pre upratovačku je pravidelne zatápaný vodou, kontajnerové stojiská a priestory garáží nie sú upratované.
- problémy v evidencii vlastníkov – zmena vlastníkov nie je vo viacerých prípadoch vykonaná aj niekoľko rokov, následne s absenciou zálohových predpisov a vyúčtovaní.
- problémy fungovania webovej stránky domu – napriek viacnásobnému žiadaniu a uzneseniu z predchádzajúcich Valných zhromaždení stále absentujú základné informácie na webovej stránke domu – Mandátna zmluva, Orgány Spoločenstva vlastníkov, Cenové ponuky, Faktúry, Zmluvy s dodávateľmi – neboli dodané napriek vyžiadaniu administrátora stránky
- Skonštatované systémové zlyhávanie fungovania Spoločenstva vlastníkov.
- Pani Hudoková vzniesla námietku o tom, že každý rok sa rieši oprava striech, pričom na niektorých častiach bytového domu plesnivejú vnútorné steny a taktiež je netransparentný výber dodávateľa.
- Pán Kubinec vyjadril nespokojnosť s fungovaním Spoločenstva vlastníkov.
- Pani Jarábeková vzniesla otázku o absentujúcej kontrole účtovníctva voči prvotným dokladom od roku 2009.
- Diskusia o finančnom audite spoločenstva
- Na otázku o aktuálnom stave neplatičov bol skonštatovaný jeden vlastník s dlhom 1600 EUR.

Z dôvodu vypršania času rezervácie miestnosti v ZŠ po 2 hodinách, počas ktorých sa diskutovalo o námietkach k programu a spôsobe správy bytového domu, sa zhromaždenie vlastníkov dohodlo prerokovať neprerokované body programu na najbližšom Valnom zhromaždení vlastníkov a doplniť do programu najbližšej schôdze ďalšie body na základe vznesených námietok.

Zhromaždenie vlastníkov prijalo nasledovné uznesenie:

Zhromaždenie vlastníkov prijalo na Valnom zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov Bebravská 7,9,11 (ďalej len Spoločenstvo) uznesenie, ktorým zaväzuje predsedu zhromaždenia vlastníkov **k termínu 14. 12. 2023** zvolať **mimoriadnu schôdzu Valného zhromaždenia vlastníkov** s nasledovným programom:

1. Neprerokované body z VZ vlastníkov zo dňa 27.11.2023 sa presúvajú na najbližšie valné zhromaždenie

1A. Správa o činnosti predsedu Spoločenstva a Rady spoločenstva za rok 2022

1B. Správa o finančnej situácii domu za rok 2022 a RUZ 2022

1C. Realizované opravy 2023 a plán opráv 2024

2. Voľba členov Rady Spoločenstva

3. Odvolanie predsedu Spoločenstva

4. Zateplenie fasády domu + celková revízia technického stavu domu

5. Schválenie elektronickej platformy na zverejňovanie dokumentov Spoločenstva a zdieľanie informácií

6. Vysvetlenie zmätočného zaslania preplatkov z vyúčtovania roku 2022, jeho príčina, spôsob riešenia, náhrada škody

7. Diskusia

8. Rôzne

Zhromaždenie vlastníkov zároveň zaväzuje predsedu Spoločenstva doručiť archív Zápisníc z Valných zhromaždení, originály faktúr za rok 2022 a 2023, podklady z výberových konaní, zápisnice zo zasadania Výkonného výboru (Rady Spoločenstva) a to v termíne aspoň 3 dni vopred pred termínom konania mimoriadnej schôdze vlastníkov v elektronickej podobe.

Prosíme vlastníkov, ktorí majú záujem nahliadnuť do žiadaných dokumentov, aby zaslali svoju emailovú adresu pánovi Bučkovi ako členovi Rady a správcovi web stránky domu (www.bebravska7911.sk) na adresu office@bebravska7911.sk.

Vlastník, ktorý nepošle kontaktnú email adresu, berie na vedomie, že mu predmetné dokumenty nebudú zaslané.

Prosíme nájomníkov, aby tieto skutočnosti dali na vedomie prenajímateľom.

Hlasovanie za prijatie uznesenia:

- | | |
|------------------------------|----|
| - Za | 43 |
| - Proti | 0 |
| - Zdržal sa alebo nehlasoval | 0 |

Predseda zhromaždenia: Jozef Zábojník

Zapisovateľ: Ing. Veronika Jarábeková

Overovateľ zápisnice: Mgr. Gabriela Královičová

Ing. Tomáš Gerhát

V Bratislave, 29.11.2023