

**Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a NP na Okružnej ulici č. 1,3,5 v Stupave, ktorá sa konala dňa
13.05.2024 o 18:00 hod. v spoločných garážových priestoroch.**

Prítomní : za správcu: [REDAKOVANÉ],
 za vlastníkov: viď prezenčnú listinu (**Príloha č. 1**)

Program :

- 1. Otvorenie**
- 2. Voľba zapisovateľa a overovateľa**
- 3. Správa o hospodárení za rok 2023**
- 4. Aktuálny stav finančných prostriedkov na účtoch bytového domu**
- 5. Predstavenie a schválenie finálneho návrhu technického riešenia**
 - výberové konanie na realizátora rekonštrukcie
 - odporúčaný rozsah a technické riešenie rekonštrukcie
 - finančná a časová náročnosť rekonštrukcie, termín realizácie
 - hlasovanie k odsúhlaseniu podmienok dohody, k udeleniu mandátu správcovi
- 6. Schválenie objednania právnej analýzy**
 - stanovisko vo veci stavu a postupu pri uplatňovaní vád na základe cenovej ponuky zo dňa 29.2.24 od advokátskej kancelárie Strelák & Partners, s.r.o. v rozsahu 15 hodín, pričom hodinová sadzba predstavuje 100 EUR bez DPH.
- 7. Predbežná informácia o návrhu zmeny správcovskej spoločnosti**
- 8. Rôzne**
- 9. Uznesenia, záver.**

k bodu 1:

Schôdzu vlastníkov bytov a NP otvoril zástupca správcu - [REDAKOVANÉ] o 18:12 hod., ktorý privítal prítomných a pristúpil k voľbe zapisovateľa zápisnice a overovateľov. V čase zahájenia schôdze bolo prítomných celkom 6 vlastníkov.

k bodu 2:

Za overovateľov boli zvolení p. [REDAKOVANÉ] a p. [REDAKOVANÉ] zapisovateľom a predsedajúcim schôdze bol zvolený p. Puha.
Schôdza ďalej pokračovala s pôvodne navrhnutým programom.

k bodu 3:

Vrámcami bodu o hospodárení za rok 2023 pán [REDAKOVANÉ] skonštatoval, že napriek obavám z energetickej krízy je BD v preplatku celkom 4 843 Eur, aktuálne nedoplatky sú vo výške 1 789 Eur za celý objekt vrátane NP.

k bodu 4:

p. [REDAKOVANÉ] informoval vlastníkov o aktuálnom stave na účte FPUaO, ktorá bola vo výške 41 998 Eur, čo je menej ako sa predpokladalo vďaka neplánovaným výdavkom na servis a ND výťahov na všetkých vchodoch - 3x riadiacia jednotka, každá za 2540 Eur, celkovo teda náklad 7620 Eur (jedna karta bola uznaná vrámci poisťnej udalosti č. 7806 - 2024). Následne prebehla diskusia k poruchám, ich príčine, spôsobe odstránenia, doby trvania a kvalite služieb zazmluvnenej spoločnosti. Vlastníci vyjadrili hlbokú nespokojnosť s prístupom servisnej spoločnosti Profivýťahy sro ako aj ku kvalite ich služieb, dostupnosti a reakčným časom (nedovolanie sa na pohotovosť, opakované zásahy, otázna identifikácia príčiny, absencia komunikácie ohľadom stavu poruchy, nepredávanie informácií, atď.). Takisto bola vytknutá absencia krokov zo strany p. [REDAKOVANÉ] ktorý v plnej miere akceptoval stanovisko dodávateľa ale nevykonal žiadne kroky k tomu, aby boli minimalizované náklady spojené s odstránením poruchy.

Záver:

Pán [REDAKOVANÉ] prisľúbil komunikovanie výhrad vlastníkov riaditeľovi spoločnosti Profivýťahy sro a následné komunikovanie jeho reakcie. Zároveň bude na poisťovňu nahlásená ďalšia poisťná udalosť vrámci poškodenia ďalších dvoch riadiacich kariet z Okr. I.

k bodu 5:

p. [REDAKOVANÉ] odprezentoval v mene poverenej pracovnej komisie ([REDAKOVANÉ] [REDAKOVANÉ] [REDAKOVANÉ] [REDAKOVANÉ]) výsledok výberového konania na realizátora rekonštrukcie terás BD za účelom odstránenia zatekania, detaily navrhovaného technického riešenia, rozsah, doporučeniu spoločnosti pre realizáciu rekonštrukcie, návrh financovania ako aj riziká spojené s daným návrhom.

Výberového konania na realizáciu sa zúčastnili spoločnosti Strestav Uni sro, TUN sro a Alitrex sro. Návrh technického riešenia spoločnosti Alitrex ďalší dvaja účastníci výberového konania odmietli akceptovať nakoľko nechceli znášať riziká a záruku za riešenie a materiály, ktoré nenavrhl. Napriek pôvodnému zámeru teda do výberového konania vstupovala každá spoločnosť s vlastným technickým riešením, technológiou a materiálmi. Firmy dodali dve cenové ponuky – jednu na kompletnú rekonštrukciu a druhú na rekonštrukciu len terasy bytu č. 504 na Okružnej 5.

Členovia poverenej pracovnej komisie na základe jednaní s oslovenými dodávateľskými spoločnosťami, naštudovaní návrhov technického riešenia, dostupných cenových ponúk a ostatných faktorov (záruka, referencie, materiály, zdroje, termíny, atď.) jednohlasne doporučujú vlastníkom do písomného hlasovania ako realizátora opráv dlhodobého (2018) havarijného stavu strechy terás BD Zipava A4 spoločnosť Strestav UNI s.r.o. so sídlom Gruzínska 2293, 821 05 Bratislava, v rozsahu terasy bytu č. 504 na adrese Okružná 5, 900 31 Stupava pri zachovaní pôvodných dažďových zvodov o priemere 50 mm s nákladom 62 843,87 Eur + odhad cca 1000 Eur na ohlásenie údržbových prác na stavebnom úrade.

Ďalej navrhujú predmetnú rekonštrukciu realizovať v termíne Q3/Q4 2024 a financovať v rámci vlastných zdrojov z FPUaO BD, teda bez úveru aj s vedomím, že sa na tento účel vyčerpá väčšina dostupných prostriedkov (cca 90%). Tento spôsob financovania by preto nemal mať na vlastníkov žiaden ďalší finančný dopad, avšak v prípade nepredvídaných nákladov sa bude musieť prihliadať na dočasne obmedzené zdroje.

Vlastníci následne podrobne diskutovali detaily navrhovaného technického riešenia, kritériá výberu, záruku na materiál a prácu, platobné podmienky, logistiku, termíny, trvanie, požiadavky dodávateľa, atď.

Zápisnica z rokovania pracovnej komisie (**Príloha č. 2**) ako aj kompletná cenová ponuka spol. Strestav UNI vrátane dokumentácie je prílohou tejto zápisnice (**Príloha č. 3**).

p. [REDAKOVANÉ] predstavil vlastníkom na základe novelizácie zákona 182/1993 Z.z. aj možnosť elektronického hlasovania, ktorým je možné nahradiť doterajšie písomné hlasovanie. Aby táto možnosť hlasovania mohla byť oficiálne používaná, je nutný súhlas vlastníkov v rámci všeobecného nariadenia o ochrane osobných údajov (GDPR). Vzhľadom na havarijnú situáciu a plánovaný termín rekonštrukcie vlastníci navrhujú toto hlasovanie absolvovať písomnou formou.

Uznesenie č. 1:

Vlastníci poverujú správcu na vyhlásenie písomného hlasovania v čo najskoršom termíne k schváleniu návrhu poverenej pracovnej komisie ohľadom výsledku výberového konania na realizátora rekonštrukcie strechy terás BD, technického riešenia, jej rozsahu, celkovej ceny, spôsobu financovania, termínu a časovej náročnosti. Zároveň navrhujú, aby sa popri písomnom hlasovaní na predmetnú tému vlastníkom predložil k podpisu aj formulár na súhlas s elektronickým hlasovaním do budúcnosti.

k bodu 6:

p. [REDAKOVANÉ] zhrnul vlastníkom históriu komunikácie a reklamácií so spoločnosťou Strabag ako aj oficiálne požadovaný formálny spôsob podania reklamácie a na to určený časový rámec, teda 24 mesiacov v čase preberania bytov vlastníckymi od developera. Z vyššie uvedených dôvodov je podľa názoru správcu pravdepodobnosť úspešného uplatnenia reklamácie u zhotoviteľa veľmi nízka. Preto považuje investíciu 1800 Eur na túto vec za plytvanie prostriedkami. Vlastníci diskutovali aj možné scenáre a pravdepodobnosť úspešnosti v danej záležitosti, nakoľko prvé zatekanie bolo dokázateľne nahlásené správcovi v 05/2016 a v nasledujúcom období nasledovali ďalšie vrátane reklamácie vlastníka priamo na spoločnosť Strabag. Vlastníci teda vnímajú tento druh závady ako skrytú vadu, ktorá nemohla byť odhalená v rámci dvojročnej záručnej doby zakotvenej v kúpnej zmluve developera v článku XIII. Ods. 1.1.

Z diskusie vyplynulo, že advokátska kancelária Strelák & Partners nemá dostatočné skúsenosti v danej právnej oblasti a preto by bolo vhodnejšie osloviť inú nezávislú právnu kanceláriu alebo advokáta s adekvátnou praxou. Následne sa pristúpilo k hlasovaniu.

Uznesenie č. 2:

Súhlasíte s tým, aby sa čiastka vo výške 1800 Eur vynaložila na vypracovanie právnej analýzy – stanoviska vo veci stavu a postupu pri uplatňovaní skrytých väd, resp. právnych nárokov v súvislosti s pretrvávajúcim dlhodobým problémom hydroizolácie a zatekania strechy bytového domu „ZIPAVA“ na ul. Okružná 1-5 Stupava? Právny subjekt za týmto účelom vyberie p. [REDAKOVANÉ] na základe doporučení vlastníkov po realizácii rekonštrukcie strechy terás BD.

Za:9

Proti:0

Zdržal sa hlasovania: 0

Návrh bol schválený.

V čase hlasovania o 20:19 hod bolo prítomných 9 platných hlasov.

k bodu 7:

p. [REDACTED] sa ujal slova a v mene vlastníkov predniesol správcovi všeobecnú spätnú väzbu na jeho doterajšiu činnosť za uplynulé dva roky. Vlastníci sú dlhodobo nespokojný najmä s nedostatočnou komunikáciou, dlhým reakčným časom, s nízkou kvalitou dodávateľských služieb, neplnením uznesení a dohôd ako aj kvalitou práce a prístupom doterajšieho zástupcu správcovskej spoločnosti p. Sodomom, v neposlednom rade však aj s absenciou akcií v prípadoch, ktoré boli eskalované na konateľa Byty sro. p. [REDACTED] vzápätí informoval prítomných o ukončení pracovného pomeru s p. Sodomom k 30.04.2024 s tým, že do odvolania preberá jeho zodpovednosť. Zároveň deklaroval ochotu zlepšiť ponúkané služby napr. vo forme pridelenia skúseného zástupcu pre náš BD pod jeho dohľadom. Napriek prísľubu z kvalitného zlepšenia služieb, viacerí vlastníci vyjadrili skeptický postoj a na základe doterajších skúseností neveria, že sa situácia výrazne zmení. V rámci diskurzu vlastníci navrhli zmenu dodávateľa upratovacej služby s ktorou zástupca správcovskej spoločnosti súhlasil. Zástupca vlastníkov ďalej predniesol prítomným postup, termíny a úkony ktoré musia byť naplnené v prípade výmeny správcovskej spoločnosti. Tieto body sa hlbšie diskutovali spolu s možnými alternatívami s ktorými už p. [REDACTED] absolvoval úvodné jednania. Jedná sa o tri správcovské spoločnosti, ktoré prejavili záujem spolupracovať a dodali k posúdeniu cenové ponuky aj návrhy zmlúv. Vlastníci navrhli vytvorenie pracovnej skupiny, ktorá by predmetné ponuky posúdila a predložila vlastníkom doporučeniu do ďalšieho obdobia.

Uznesenie č. 3:

Súhlasíte s vytvorením pracovnej komisie v zložení [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ktorá posúdi cenové ponuky a návrhy zmlúv konkurenčných správcovských spoločností, porovná ich so súčasnou správcovskou spoločnosťou Byty sro a následne na ďalšej schôdzi vlastníkov doporučí vlastníkom ďalšie kroky ?

Za:9

Proti:0

Zdržal sa hlasovania: 0

Návrh bol schválený.

V čase hlasovania o 21:14 hod bolo prítomných 9 platných hlasov.

k bodu 8:

Bez ďalších tém.

k bodu 9:

Správca poďakoval prítomným za účasť a schôdzu ukončil o 21:16 hod.

Overovatelia zhodne vyhlasujú, že schôdza vlastníkov bytových a nebytových priestorov a všetky hlasovania prebehli v zmysle zákona 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a zápisnici boli zaznamenané všetky skutočnosti, ktoré boli prejedávané na schôdzi vlastníkov a údaje v nej sú pravdivé a úplné.

Záznam spracoval :

za zapisovateľa: [REDACTED]

za overovateľa: [REDACTED]

za overovateľa: [REDACTED]

Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Okružná č.1,3,5 v Stupave spolu s výsledkom hlasovania je zverejnená dňom XX.06.2024 na mieste v spoločných častiach bytového domu.

Prílohy:

Príloha 1 - Prezenčná listina

Príloha 2 - Zápisnica z rokovania pracovnej komisie

Príloha 3 - Kompletná cenová ponuka spol. Strestav UNI vrátane dokumentácie