

Zápisnica zo zhromaždenia členov OZ a nečlenov, vlastníkov garáží na objekte 335 Dlhé Diely, L. Fullu 62 v Bratislave

Objekt: garážový dom, spoločné garáže – objekt 335 DD, L. Fullu 62 v Bratislave
Miesto: vstupná časť na II.NP
Termín: 9.5.2018 o 18.00 hod
LV č.: 2927
Prítomní: vlastníci a užívatelia garáží, členovia OZ a nečlenovia, Rada OZ, členovia
Kontrolnej komisie a zástupca mandátára p. Horský,

Pozvaní: Ing. Tóthová, poisťná maklérka zo spoločnosti Euro Insurance & Services s.r.o.

1) Otvorenie a prezentácia členov OZ a vlastníkov garáží:

P. Sklenár o 18.00 hod otvoril zhromaždenie členov OZ a vlastníkov garáží a privítal prítomných vlastníkov. Požiadal prítomných, aby sa postupne všetci zapísali do prezenčnej listiny. Po sčítaní hlasov sa na zhromaždení prezentovalo celkom 53 vlastníkov garáží, z toho členov OZ bolo 41. Podľa Stanov OZ sa o navrhovaných Uzneseniach hlasovalo až po 1 hod po otvorení zhromaždenia. Podľa Stanov OZ, hlasovať na zhromaždení majú právo výhradne členovia OZ, resp. na základe Splnomocnenia. V rámci tohto bodu predstavil vlastníkovi poisťnú maklérku Ing. Tóthovú zo spoločnosti Euro Insurance & Services s.r.o., ktorá bola pozvaná na zhromaždenie za účelom vysvetlenia poistenia garážového domu.

2) Voľba zapisovateľa a overovateľa zápisnice:

P. Sklenár sa spýtal, koho by navrhovali na zabezpečenie zápisu zo zhromaždenia. Navrhol zástupcu mandátára spoločnosti IMMOSERVIS Bratislava s.r.o. p. Horského (ďalej iba p. Horský).

Hlasovacia otázka:

„Súhlasíte s návrhom, aby p. Horský bol zvolený za zapisovateľa zápisnice?“

Hlasovanie: za: 41 proti: 0 zdržal sa: 0

Ďalej sa spýtal, koho by prítomní vlastníci navrhli za overovateľa zápisnice.

Hlasovacia otázka:

„Súhlasíte s návrhom, aby bol p. Ivan Kučiak a Ing. Igor Tilandy bol zvolený za overovateľa zápisnice?“

Hlasovanie: za: 39 proti: 0 zdržal sa: 2

P. Sklenár skonštatoval, že bol zvolený zapisovateľ a overovateľ zápisnice.

3) Schválenie Programu zhromaždenia:

P. Sklenár prečítal prítomným Program schôdze v tom znení, v akom bol doručený každému vlastníkovi garáže (v rámci dokumentov súvisiacich s vyúčtovaním) a zároveň vyvesený na vstupných dverách do garáží. Požiadal prítomných vlastníkov, aby sa prednostne vysvetlila aktualizácia poistenia garážového domu a následne sa pokračovalo podľa Programu zhromaždenia. Spýtal sa prítomných, či majú námietku voči predloženému Programu zhromaždenia. Nakoľko nikto z prítomných nemal výhrady, dalo sa hlasovať.

Hlasovacia otázka:

„Súhlasíte s návrhom, aby bol schválený návrh Programu zhromaždenia v pôvodnej podobe?“

Hlasovanie: za: 41 proti: 0 zdržal sa: 0

P. Sklenár skonštatoval, že bol schválený Program schôdze.

4) **Správa o činnosti OZ a mandatára za rok 2017:**

P. Horský prečítal prítomným vlastníkom Správu o činnosti OZ Dlhé Diely – obj.335 a spoločnosti IMMOSEVIS Bratislava s.r.o. za obdobie od 1.1.2017 do 31.12.2017. Podrobne informoval vlastníkov o činnosti OZ a horeuvedenej firmy v prevádzkovo-technickej a ekonomickej oblasti. V rámci diskusie nemali vlastníci otázky k Správe a zobrali ju na vedomie. Tento dokument je neoddeliteľnou súčasťou zápisnice ako Príloha č.1.

5) **Správa o výsledku hospodárenia za rok 2017:**

P. Sklenár prečítal prítomným vlastníkom Správu o výsledku hospodárenia OZ za rok 2017. Podrobne vysvetlil jednotlivé položky zo Správy, čo bolo hradené v rámci položky plnenia. Za rok 2017 boli výdavky za plnenia vo výške 24 922 € a tvorba fondu opráv a údržby (ďalej iba FPOÚ) bola 24 284 €. Prijaté zálohy za rok 2017 boli vo výške 49 212 €. V rámci diskusie nemali vlastníci otázky k Správe a zobrali ju na vedomie. Tento dokument je neoddeliteľnou súčasťou zápisnice ako Príloha č.2.

6) **Vyhodnotenie Rady OZ, hospodárskej a finančnej činnosti Kontrolnou komisiou za rok 2017:**

Správu o hospodárskej a finančnej činnosti OZ a vyhodnotenie Rady OZ a spoločnosti IMMOSEVIS Bratislava s.r.o. prečítal Ing. Peter Lenč. V Správe uviedol, že po predložení všetkých dokumentov súvisiacich s kontrolou dňa 3.5.2018 sa uskutočnilo stretnutie členov kontrolnej komisie. Po kontrole informoval vlastníkov, že neboli zistené žiadne nedostatky v rámci hospodárskej a finančnej činnosti oboch subjektov. V rámci diskusie nemali vlastníci otázky k Správe a zobrali ju na vedomie. Tento dokument je neoddeliteľnou súčasťou zápisnice ako Príloha č.3.

7) **Návrh a schválenie plánu činnosti za roky 2018 – 2019:**

V rámci prejednávania tohto bodu požiadal prítomných vlastníkov p. Sklenár, aby po otvorení zhromaždenia využili čas, kedy nie je možné hlasovanie a dali možnosť vysvetlenia aktualizácie poistenia garážového domu Ing. Tóthovej. Poistná makléřka informovala vlastníkov, že garážový dom je poistený spoločnosťou GENERALI Poist'ovňa a.s. od roku 2004 na sumu 80 mil. SK. V poistných podmienkach nebola dojednaná indexácia, ktorá by každoročne aktualizovala hodnotu garážového domu podľa aktuálnej trhovej hodnoty. Upozornila, že výročný termín je k 1.1. daného roka a je potrebné min. 6 týždňov predom oznámiť poisťovne zmenu. Momentálne sa platí za poistenie ročný poplatok vo výške 1 916,20 €. Vzhľadom na uplynulý čas a nové podmienky a ponuky od poisťovní pripravila pre Radu OZ nové CP od viacerých poisťovní. Upozornila, že platnosť týchto ponúk je cca jeden mesiac a preto bude nutné pred výročným termínom predložiť aktuálne CP. CP sú od poisťovní, ktoré spĺňajú hlavné požiadavky od vlastníkov. Informovala, že podľa aktuálnych prepočtov, na ktorých spôsob sa následne vlastníci spýtali, vychádza aktuálna hodnota garážového domu na sumu 6 125 000 €, čo je cca 0,60 centa/ m². Po aktuálnom prepočte to môže byť suma cca 0,70 – 0,80 centa/ m². Nová cena za ročné poistenie vychádza vo výške 2 500 €, kedy je v rámci tejto ceny poistený nielen garážový dom, ale aj podnikateľské subjekty na VI.NP. Táto varianta spoločného poistenia vychádza lacnejšie o cca 500 €/rok. Ing. Tóthová vysvetlila, čo má byť predmetom aktualizácie – živél, vandalizmus a zodpovednosť.

V rámci diskusie sa Ing. Tilandy spýtal, či je potrebná aktualizácia, resp. koľko poistných udalostí bolo počas poistenia riešených. Ďalej sa vlastníci pýtali, či je predmetom poistenia aj krádež alebo zatekanie. Ing. Tóthová spoločne s p. Sklenárom vysvetlili, že nová navrhovaná cena za poistenie kryje v prípade napr. živla – zničenia garážového domu zabezpečuje, aby sa v prípade poistného plnenie dal postaviť nový garážový dom. Ďalej vysvetlili, že napriek nenahláseniu žiadnej poistnej udalosti je najmä Rada OZ, resp. aj vlastníci zodpovední, za výšku a rozsah poistenia. Správca doporučil, aby sa do poistného návrhu dal aj lom stroja pre garážové brány a nové ústredne pre

detektory. Zároveň navrhol, aby výber a schválenie konkrétnej poisťovne zabezpečila Rada OZ spoločne s Kontrolnou komisiou a formou písomnej zápisnice dala na vedomie vlastníkom garáží.

Po diskusii sa p. Sklenář poďakoval Ing. Tóthovej za informácie k poisteniu garážového domu. V rámci prejednávania tohto bodu navrhol, aby sa v rámci plnenia už schválených bodov činnosti prioritne realizovala výmena detektorov v spoločných priestoroch garážového domu. P. Horský informoval vlastníkov, ako spätne prebiehal proces získavania CP a výberu konečného dodávateľa, s ktorým bola v roku 2017 podpísaná ZoD, nakoľko do toho termínu neboli zabezpečené finančné prostriedky. Uviedol, že so zástupcami spoločnosti Regotrans-Rittmayer s.r.o. bol tento mesiac na objekte, kde si dohodli postup a termín realizácie. Zmluva je k dispozícii a konečná cena za dielo je 18 356 € s DPH. Pri realizácii by nemali byť vlastníci obmedzovaní. Súčasťou diela bude aj preskúšanie funkčnosti detektoroch so vzduchotechnikou. Vlastníci sa zaujímali, či budú nové detektory funkčné aj v prípade vzniku požiaru, kedy im bolo vysvetlené, že sa jedná o detektory, ktoré monitorujú objem spalín v spoločných priestoroch a pre požiar sú iné typy, napr. v rámci EPS.

P. Sklenář následne predstavil plán činnosti pre roky 2018 – 2019, kde sú už uvedené aj schválené úlohy z predchádzajúcich zhromaždení

- ▶ výmena pôvodných nefunkčných detektorov za nové – informácia k realizácii (schválená úloha)
- ▶ po výmene detektorov kontrola funkčnosti vzduchotechniky,
- ▶ izolácia špáry pri vjazde na VI. NP
- ▶ zabezpečenie kľúčov pre otváranie gar. brány pre vlastníkov z I., III. a VI.NP, jedná sa o nové kľúče k novým zámkom, ktoré budú vlastníkom vhoďené priamo do ich brány, termín 5/2018
- ▶ návrh a schválenie CP od p. Petráša vo výške 19 €/ks na výmenu pôvodných zámkov na 24 ks hydrantoch za visiace zámkov, CP je neoddeliteľnou súčasťou zápisnice ako Príloha č.3,
- ▶ postupná oprava vonkajšieho obvodového plášt'a a odkvapových chodníkov, v rámci tohto bodu p. Sklenář vysvetlil vlastníkom, že podľa stavu financií navrhuje osloviť stavebného projektanta, ktorý by pripravil projekt na opravu vonkajšej fasády ako aj vnútorných spoločných priestorov, vrátane spojovacích chodieb a postupne jednotlivé časti opraviť, Ing. Tilandy navrhol, aby sa tieto práce realizovali naraz, čo podložil orientačným prepočtom príjmov a výdavkov,
- ▶ v prípade nutnosti inštalácia novej brány (I. III.a VI.NP), jedná sa o výmenu pôvodné brány, u ktorých by bola nerentabilná oprava,
- ▶ aktualizácia poistenia garážového domu

Po diskusii sa dalo hlasovať:

Hlasovacia otázka:

„Súhlasíte s návrhom, aby bol schválený plán činnosti na obdobie rokov 2018 – 2019 a súhlasíte s návrhom, aby výber a schválenie nového poistenia (aktualizácie) garážového domu vybrala formou písomnej zápisnice Rada OZ a Kontrolná komisia?“

Hlasovanie: za: 41 proti: 0 zdržal sa: 0

P. Sklenář skonštatoval, že bol schválený plán činnosti. Jednotlivé body sa budú plniť podľa aktuálneho stavu financií vo fonde opráv. Ako prvé sa budú vymieňať detektory a oprava vchodu pred VI.NP.

8) **Návrh a schválenie doplnenia člena OZ do Kontrolnej komisie a člena Rady OZ:**

P. Sklenář informoval vlastníkov, že momentálne je oboch komisiách min. počet členov, ktoré Stanovy OZ podmieňujú, znamená traja členovia. Nakoľko hrozí v ďalšom období, že v komisii klesne potrebný počet pod stanovený limit, je potrebné ich doplniť o ďalších členov. Spýtal sa prítomných vlastníkov, či sa hlásia do niektorej komisie, kedy sa p. Ľubomír Kačala prihlásil do Kontrolnej komisie a p. Rudolf Durdík za člena Rady OZ. Podľa platných Stanov OZ je potrebné na zvolenie týchto členov písomné hlasovanie, kedy nadpolovičná väčšina všetkých členov OZ môže odsúhlasiť tento návrh. Rovnako požiadal touto cestou aj ostatných vlastníkov, aby sa prihlásili do komisií a stručne vysvetlil povinnosti z toho vyplývajúce. Zároveň navrhuje do písomného hlasovania odsúhlasiť zmeny Stanov OZ, najmä pri voľbe do komisií a odsúhlasovania poplatku do FPÚO.

9) **Informácia o zvolení p. Sklenářa za predsedu OZ na ďalšie funkčné obdobie:**

P. Sklenář informoval vlastníkov, že v termíne 1/2018 formou písomnej zápisnice Rada OZ jednohlasne schválila, že od 1.1.2018 na ďalšie funkčné obdobie bude predsedom Rady p. Martin Sklenář. Zároveň sa poďakoval doterajšiemu predsedovi p. Adalbertovi Pomsárovi za dlhoročnú

prácu pre garážový dom. P. Pomsár aktívne pracoval už od začiatku prevádzky garáží a naďalej zostáva členom Rady OZ.

10) **Diskusia:**

V rámci tohto bodu vlastníci diskutovali o týchto témach:

- ▶ Upozornili na krádeže v garáži, kedy boli odcudzené značné majetky vlastníkov a možná ochrana objektu. P. Sklenár uviedol, že bol opakovane vlastníkom ponúkaný bezpečnostný projekt, ktorý obsahoval prístupový systém na sledovanie vstupu, doplnený o kamery, ale tento návrh bol zamietnutý. Doporučil, aby si každý vlastník dal bezpečnostné kovanie na svoju garáž.
- ▶ Vlastníci upozornili, že sa opakovane zamykajú dvere na spojovacích chodbách, napriek tomu, že sú pri vstupe umiestnené kovanie, typ kľučka – guľa. Porušujú sa tým aj požiarne – bezpečnostné predpisy, kedy majú byť voľné únikové cesty. Vyzývajú vlastníkov, aby tieto dvere nezamykali.
- ▶ P. Horský opakovane žiada, aby užívatelia garáží neodkladali do spoločných priestorov použité pneumatiky, nábytok a pod. Likvidáciu hradia zo spoločného FPÚO.
- ▶ P. Horský opakovane upozorňuje, aby užívatelia pre osobný prechod cez garážovú bránu používali osobnú bránku a nie garážovú bránu, nakoľko sa tým predlži životnosť brán.
- ▶ P. Horský požiadal vlastníkov garáží, aby v prípade, že nereklamujú vyúčtovanie za rok 2017 v stanovenom termíne uhradili náklady súvisiace s prevádzkou spoločných garáží a vytvorili týmto prístupom možnosť v čo najkratšom možnom čase realizovať schválený plán činnosti.

11) **Záver zhromaždenia:**

P. Sklenár o 20.00 hod ukončil zhromaždenie a poďakoval sa prítomným za účasť. Informoval, že po overení zápisnice bude umiestnená spolu s Prílohami na web stránke OZ.



.....
p. Martin Sklenár, predseda OZ DD



.....
p. Ivan Kučiak, overovateľ



.....
Ing. Igor Tilandy, overovateľ