

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

Objekt: spoločné garáže – objekt 335 DD, L.Fullu 62 v Bratislave
Miesto: vstupná časť na II.NP
Termín: 8.9.2020 o 18.00 hod
LV č.: 2927
Prítomní: vlastníci a užívatelia garáží, členovia OZ a nečlenovia, Rada OZ

1) Otvorenie a prezentácia členov OZ a vlastníkov garáží:

P. Sklenář o 18.00 hod otvoril zhromaždenie členov OZ a vlastníkov garáží (ďalej iba vlastníkom) a privítal prítomných vlastníkov. Vysvetlil im, že v dôsledku vzniknutej hygienickej situácie sa Rada OZ rozhodla preložiť pôvodný termín schôdze z 11.6.2020 na dnešný deň. Požiadal prítomných, aby sa postupne všetci zapísali do prezenčnej listiny. Po sčítaní hlasov sa na zhromaždení prezentovali členovia OZ a vlastníci garáží s celkovým počtom hlasov 17. Počet prítomných vlastníkov sa počas zhromaždenia menil. Zhromaždenie viedol predseda OZ p.Sklenář.

2) Voľba zapisovateľa a overovateľa zápisnice:

P.Sklenář sa spýtal, koho by navrhovali na zabezpečenie zápisu zo zhromaždenia. Bol navrhnutý p. Gacho.

Hlasovacia otázka:

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

Hlasovanie: za: 17 proti: 0 zdržal sa: 0

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

Hlasovacia otázka:

„Súhlasíte s návrhom, aby boli p. Šarek a p. Hopják zvolení za overovateľov zápisnice?“

Hlasovanie: za: 17 proti: 0 zdržal sa: 0

P.Sklenář skonštatoval, že bol zvolený zapisovateľ a overovatelia zápisnice.

3) Schválenie programu zhromaždenia:

P. Sklenář 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. 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 program zhromaždenia?“

Hlasovanie: za: 17 proti: 0 zdržal sa: 0

P.Sklenář skonštatoval, že bol schválený Program schôdze.

4) Správa o činnosti OZ a mandatória za rok 2019:

P. Sklenář informoval, že p. Horský je momentálne PN. P. Sklenář prečítal prítomným vlastníkom správu o činnosti za rok 2019. Správa obsahovala všetky činnosti OZ a mandatára - firmy IMMOSEVIS Bratislava s.r.o. Konkrétne sa jednalo o činnosti v rámci opráv a údržby garážových brán, revízií, elektročinnosti, drobných stavebných úprav, zámočnických prác, vyhotovenia projektu a právnych služieb. Ďalšie činnosti boli v rámci ekonomickej správy a technicko – prevádzkových služieb. Prítomní vlastníci zobrali správu na vedomie a nemali pripomienky. Správa bude umiestnená na web stránku garáží.

5) Správa o výsledku hospodárenia za rok 2019:

P. Sklenář oboznámil prítomných vlastníkov o výsledku hospodárenia za rok 2019. Jednalo sa o výdavky za plnenia ako bola spoločná elektrina, vodné a stočné, zrážková voda, poistenie, OLO a.s., odmeny členom OZ, deratizácia, požiarne revízia, ovládače a bankové poplatky. V roku 2019 bol príjem do fondu opráv vo výške v **26 325 €** a výdavky boli celkom vo výške **39 403 €**. Stav fondu k 31.12.2019 je **14 810 €**. Prítomní vlastníci zobrali správu na vedomie a nemali pripomienky. Správa bude umiestnená na web stránku garáží.

6) Vyhodnotenie Rady OZ, hospodárskej a finančnej činnosti Kontrolnou komisiou za rok 2019:

P. Sklenář informoval, že Kontrolná komisia je momentálne nefunkčná nakoľko jej chýbajú 2 členovia, teda správa Kontrolnej komisie nebola prečítaná. Za nových členov sa prirátal p. Šarek a p. Zahorec.

Hlasovacia otázka:

„Súhlasíte s návrhom, aby sa p. Šarek a p. Zahorec stali členmi Kontrolnej komisie?“

Hlasovanie: za: 17 proti: 0 zdržal sa: 0

7) Návrh a schválenie plánu činnosti za roky 2020 – 2021:

P. Sklenář pripomenul niektoré úlohy, ktoré boli schválené v minulom roku:

- ▶ doplnenie dvoch ventilátorov – úloha nesplnená,
- ▶ izolácia špáry pri vjazde na VI. NP – oprava je objednaná na termín 8/2020
- ▶ postupná oprava vonkajšieho obvodového pláštia a odkvapových chodníkov -úloha bude zabezpečená v rámci komplexnej technickej obnovy spoločných garáží
- ▶ v prípade nutnosti inštalácia novej brány (I. III. a VI.NP) – projekt na technickú obnovu počíta aj s výmenou týchto brán
- ▶ revízia detektorov
- ▶ revízia PO

P. Sklenář zopakoval najdôležitejšiu úlohu, ktorú predstavil už na schôdzi v roku 2019, čím je komplexná obnova objektu spoločných garáží, ktorá okrem stavebných činností počíta aj s výmenami pôvodných brán od JollyJoker s.r.o. Vysvetlil, že obnova sa vzhľadom na finančnú náročnosť dá realizovať iba postupne, podľa aktuálneho stavu vo fonde opráv a údržby (ďalej iba fond). Z tohto dôvodu sa momentálne zabezpečujú najmä havarijné opravy a základné prevádzkové činnosti (viď správa o činnosti) ako povinné revízie (požiarna, detektory), výmeny nefunkčných svetiel, zabezpečenie funkčnosti vložiek, zámkov, samozatváračov a pod. Informoval, že akonáhle bude vo fonde dostatok financií, podpíše sa ZoD s dodávateľom, ktorý podľa projektu zahájí I. etapu obnovy. Z tohto dôvodu navrhuje v tomto pláne pokračovať, aby sa dala v čo najkratšom možnom čase zahájiť obnova.

8) Informácia o zvýšení poplatku do fondu opráv (p.Sklenář)

P. Sklenář vysvetlil vlastníkom, že pri súčasnej ročnej tvorbe fondu a nákladoch za prevádzku garáží zostáva vo fonde čiastka, ktorá je viac – menej rovnaká, ktorá síce stačí na prevádzku garáží a drobné opravy, ale nestačí na začatie min. aspoň I.etapy komplexnej rekonštrukcie spoločných garáží. Z tohto dôvodu Rada OZ DD rozhodla zvýšiť poplatok do fondu z pôvodnej čiastky 4,90 € na 7 €/G/mesiac od 1.1.2020. (čl.VII, bod 9,c stanov OZ). Týmto sa ročne vyzbiera do fondu suma cca 35 000 €, ktorá pri bežných prevádzkových nákladoch dokáže v kratšom čase zahájiť I. etapu obnovy garáží. Bez tohto zvýšenia by sa nedalo začať s obnovou objektu, stav garáží by sa

každoročne zhoršoval a po čase by bolo treba zvýšiť prepracovať nielen projekt, ale aj zvýšiť rozpočet.

9) Informácia o zvýšení poplatku za služby mandátára (p.Sklenář)

P. Sklenář informoval vlastníkov, že Rada OZ na základe písomnej žiadosti mandátára schválila zvýšenie poplatku za služby mandátára - spoločnosti IMMOSEVIS Bratislava s.r.o.

Dôvody:

- ▶ mandátár od roku 2007 až do roku 2019 zabezpečoval služby pre OZ DD podľa pôvodného poplatku 2 €/G , znamená, že po 12 rokoch navrhol zvýšenie na 2,50 €/G
- ▶ za dané obdobie došlo k nárastu mzdových nákladov za služby, ktoré mandátár v rámci zmluvy zabezpečuje ako upratovanie, zimná a letná údržba, odvoz odpadkov (z vnútorných priestorov)
- ▶ za dané obdobie došlo k nárastu odvodov do sociálnej a zdravotnej poisťovne, zvýšili sa prevádzkové náklady firmy ako nájom, réžia, pohonné hmoty a pod.
- ▶ zvýšili sa požiadavky na prevádzkovanie činnosti výkonu správy nehnuteľností ako sú školenia a osvedčenia
- ▶ objekt spoločných garáží vzhľadom na svoj stav po cca 24 rokoch prevádzky si bude v najbližších rokoch vyžadovať zvýšenú starostlivosť

10) Diskusia:

Vlastníci v rámci tohto bodu sa diskutovali tieto témy:

- ▶ Odpratanie fúrikov zo strechy objektu – p. Sklenář vyzve majiteľa na odpratanie fúrikov.
- ▶ Padla otázka ako často sa v objekte upratuje. Odpoveď: Čistota v objekte sa kontroluje (a v prípade potreby zabezpečuje) 1x týždenne.

11) Záver zhromaždenia:

Po diskusii p.Sklenář poďakoval prítomným vlastníkom za účasť a informoval, že po podpise zápisnice bude vyvesená na info tabuliach na poschodiach a na web stránke a zhromaždenie o 19.10 hod ukončil. Prílohou zápisnice je prezenčná listina, CP, správa o činnosti a správa o hospodárení.

.....
p. Šarek, overovateľ

.....
p. Hopják, overovateľ

.....
p. Martin Sklenář, predseda OZ