

Zápisnica

z riadnej schôdze SVBaNP Zelený dvor, konanej 30. mája 2024 o 18:00 hod.

Prítomní:

Predseda spoločenstva: Peter Kanka

Predsedníctvo: G. Ďurnek (21), M. Janto (19), M. Malešic (25), Krajčovič (27)

Rada: M. Parišek (27), Mrvová (23), Rudavská (21)

Členovia spoločenstva - vid' prezenčná listina, uznášaniaschopnosť schôdze riešia príslušné ustanovenia zákona, všetkých členov je 70, nadpolovičná väčšina je 36.

Schôdza prebieha v súlade so Zákonom č. 182/1993 (ďalej len zákon).

O 18,00 p. Štamm navrhol počkať hodinu ale p. Parišek oznámil, že toto ustanovenie zákona už neplatí. Predseda navrhol, aby sa počkalo 30 min. a potom sa začne.

O 18,30 hod. predseda privítal prítomných a začal schôdzu. Za riadiaceho schôdze navrhol predsedu predstavenstva p. Ďurneka z vchodu č. 21.

Hlasovanie: 18 ZA, 0 ZDRŽAL SA, 0 PROTI.

Riadiacim zhromaždenia sa stal p. Ďurnek

Riadiaci predniesol návrh, aby mandátovú a návrhovú komisiu zastupoval p. Štamm.

Hlasovanie: 19 ZA, 0 ZDRŽAL SA, 0 PROTI.

Predsedom mandátovej a návrhovej komisie sa stal p. Štamm.

Správa mandátovej komisie: Na zhromaždení je prítomných 21 členov, čo činí 30 % zo všetkých členov. Mandátová komisia konštatuje, že zhromaždenie je uznášaniaschopné podľa § 14b, ods. (4) zákona.

Za zapisovateľa bol navrhnutý p. Štamm.

Hlasovanie: 21 ZA, 0 ZDRŽAL SA, 0 PROTI.

Zapisovateľom bol zhromaždením určený p. Štamm.

Riadiaci oznámil, že overovateľom bude predseda rady p. Parišek.

Predsedaajúci predniesol návrh programu zhromaždenia:

PROGRAM

- 1.) Správa o činnosti (predseda)
- 2.) Správa o hospodárení v roku 2023, príjmy a výdavky za rok 2023, zostatky na účtoch k dnešnému dňu (predseda)
- 3.) Plán prác a nákupov (riadiaci)
- 4.) Predstavenie návrhu zmien v odmeňovaní predsedu a predstavenie nových výmerov platieb a spôsobu rozhodovania o ich schválení (Štamm)
- 5.) Informácie

- 6.) Rôzne, aktuálne problémy, diskusia
- 7.) Záver a ukončenie

P. Štamm položil otázku, či má niekto návrhy na zmeny alebo doplnenie programu a nikto sa neprihlásil. Preto navrhol hlasovať za schválenie predloženého programu.
Hlasovanie č. 1: 21 ZA, 0 ZDRŽAL SA, 0 PROTI. **Návrh bol schválený**

Predseda júci odovzdal slovo predsedovi, ktorý predniesol **správy o činnosti spoločenstva za rok 2023 o hospodárení v roku 2023, o príjmoch a výdavkoch v roku 2023** (podrobný rozpis príjmov a výdavkov bol všetkým členom vložený do schránok 4 dni pred konaním zhromaždenia) a oznámil aktuálne zostatky na účtoch a v pokladni.

K predneseným správam sa niektorí prihlásili do diskusie ale na podnet riadiaceho boli príspevky s ich súhlasom presunuté do bodu rôzne.

Hlasovanie č. 2: 19 ZA, 0 ZDRŽAL SA, 0 PROTI.

Návrh bol schválený

Zhromaždenie schválilo predloženú správu o činnosti a hospodárení a správu o príjmoch a výdavkoch v roku 2023.

Riadiaci otvoril bod o **pláne prác a nákupov** a vyzval prítomných na návrhy.

Pani Idešicová položila otázku, prečo nie je dokončené zateplenie stropu garáží a že to vytvára významný diskomfort v prízemných bytoch. Na to p. Štamm uviedol, že tieto práce budú postupne vykonávané a že sú schválené zhromaždením. Predseda súhlasil so zaradením do plánu na rok 2024.

Riadiaci oznámil, že v pláne sú schválené ešte práce na utesňovaní dilatácií.

Pán Jeništa navrhol vybudovať odtoky pod chodníkmi do trávy. Pán Parišek (aj ďalší) navrhol riešiť problém stojacej vody na chodníku pred vchodmi. Tento problém vyvolal množstvo reakcií a návrhov. P. Štamm navrhol riešiť problém prostredníctvom nádrže na vodu pod zemou. Predseda reagoval na tieto podnety tým, že oznámil zviazané ruky spoločenstva z dôvodu, že žiadny z pozemkov nie je vo vlastníctve spoločenstva a tak nie je možné na nich vykonávať žiadne práce. Ak by sme aj získali potrebné súhlasy, uvádzané riešenia by boli zdĺhavé (projektová dokumentácia, schvaľovacie procesy) a nákladné. Pán Parišek navrhol, aby plánované opravy a nákupy boli kalkulované vopred a aby ich schvaľoval kolektívny orgán. Jeho návrh bol doplňovaný aj požiadavkami na výberové konania. Páni Mičko, Janto a Ďurnek argumentovali, že doterajšie práce na strope (streche) domu boli vykonávané ako havarijné stavy (zatekanie a pod.) a tvrdili, že takéto práce sa nedajú plánovať, len veľmi ťažko sa dajú kalkulovať vopred a už vôbec nie je čas na nejaké schvaľovacie procesy alebo výberové konania. Predseda uvedené argumenty potvrdil a oznámil, že pri plánovaných prácach je možné ich kalkulovať a schváliť v predstavenstve, ale výberové konania by boli pracné, zdĺhavé a nevie si predstaviť, kto by ich vykonával. Navrhol, nech ich vykonajú tí, ktorí takéto návrhy dávajú.

Hlasovanie č. 3:

Návrh: „Do plánu prác a nákupov na rok 2024 sa navrhuje zaradiť dokončenie utesňovania dilatácií, zateplenie stropu v garážach a práce, schválené predchádzajúcimi schôdzami.“

Hlasovanie: 20 ZA, 0 ZDRŽAL SA, 0 PROTI.

Návrh bol schválený

Hlasovanie č. 4:

Návrh: „Na plánované opravy a nákupy bude požadovaná vopred kvantifikácia nákladov a ak to bude možné, budú požiadané o ponuku viaceré subjekty. Prácu alebo nákup potom odporučí, resp. neodporučí predstavenstvo predsedovi spoločenstva na rozhodnutie.“

Hlasovanie: 19 ZA, 0 ZDRŽAL SA, 0 PROTI.

Návrh bol schválený

Riadiaci vyzval p. Štamma, aby predstavil **návrhy zmien v odmeňovaní predsedu a nové výmery platieb a spôsobu rozhodovania o ich schválení.**

- Návrh predstavenstva (formulovaný na zasadnutí dňa 28.5.2024) na zmeny v odmeňovaní predsedu. Predseda za jeho prácu poberá od začiatku vzniku spoločenstva 50.- Sk (1,65.- €) od každého člena mesačne, čo činí celkovú odmenu cca 113,85.- €/mes. NETTO. Za túto odmenu predseda okrem komplexného manažmentu (riadenie osôb, kontakt s členmi, manažment a kontrola prác, ich realizácie, plánovania a kontroly, manažmentu financií, štatutárčenia a s tým spojenej zodpovednosti, súčasťou jeho práce je aj vedenie základnej účtovnej evidencie, jej uskladnenie a každoročné povinnosti voči finančnej správe. Za toto všetko sa predstavenstvo SVBaNP rozhodlo navrhnúť odmenu predsedovi vo výške 300.- € NETTO / mesačne s platnosťou a účinnosťou od schválenia nového výmeru platieb.
- Nové výmery platieb. Predpis platieb do fondu údržby ostáva nezmenený (0,50 centa za m2). Predseda spolu s predstavenstvom na základe už schválených zmien pripraví nový návrh predpisu platieb za služby, ktorý bude reflektovať všetky schválené zmeny (ich prehľad je v zápisnici zo schôdze spred roka) a stručný náčrt p. Štamm predstavil v bode informácie. Tento predpis v písomnej podobe schválený ako návrh predstavenstva a predsedu, bude vhoďený do schránok všetkým členom SVBaNP spolu s lístkom, na ktorom vyznačia svoj súhlas resp. nesúhlas. Takto sa predpis v prípade jeho schválenia stane platným, ak s ním vyjadrí súhlas nadpolovičná väčšina všetkých členov. Podľa toho, ako sa to stihne zadministrovať, nový výmer pre všetkých členov sa vytvorí a doručí obvyklým spôsobom a teda do schránky a na web.
- Postup podľa tohto bodu navrhuje predseda a predstavenstvo zhromaždeniu schváliť hlasovaním.

Hlasovanie č. 5:

Návrh: „O úprave odmeňovania predsedu a o novom výmere platieb za služby (pripravenom podľa schválených zmien zhromaždením v roku 2023) sa bude hlasovať písomne v termíne jún, resp. júl 2024.“

Hlasovanie: 19 ZA, 0 ZDRŽAL SA, 0 PROTI.

Návrh bol schválený

Riadiaci schôdze p. Ďurnek otvoril body programu **Informácie a Rôzne, aktuálne problémy, diskusiu.**

- p. Rudavská predniesla úvahu o tom, že evidencia odberu vody je nedostatočná, že navrhuje, aby členovia predstavenstva v časových intervaloch kontrolovali vodomery a zaviedli do toho poriadok. Viacerí diskutujúci konštatovali, že v tom je relatívny poriadok, lebo každý by mal pri každej platbe mesačne uvádzať ako špecifický symbol aktuálny stav vodomeru a že ak tak niekto nerobí, neprečítal a nepochopil svoj Výmer platieb. Všetci sa zhodli, že predseda a členovia predstavenstva do odberu vody vnesú nový systém, ktorý začnú realizovať na prelome rokov 24 a 25. Odpočet vodomeroz sa bude realizovať min. 1 x za rok a to napr. zaslaním fotografie vodomeru v stanovenom období na email spoločenstva.
- p. Parišek sa vrátil k správam predsedu o činnosti a hospodárení a požiadal, aby správa neobsahovala len rozpis položiek príjmov a výdavkov, ale aby bola doplnená o celkový sumárny prehľad o hospodárení za príslušný rok a aby nás predseda informoval aj o stave dosiahnutých príjmov (t.z. koľko sa vyzbieralo platieb a koľko sa malo vyzbierať), o stave pohľadávok (t.z. neplatiči) a ich riešení ako aj o prehľade, koľko % sa minulo za jednotlivé kapitoly prevádzkového účtu (t.z. voda, právne služby ...) a či je potrebné tvoriť rezervy, alebo sú platby dostatočné. Predseda mu oznámil, že tak to spracované nemá a že z príjmov a výdavkov si, každý môže sumarizovať štatistiku ako chce alebo potrebuje. K téme neplatičov sa vyjadril p. Štamm, že počas ostatného obdobia sa spojil s viacerými neplatičmi, a mnohí deklarovali ochotu na dohodu o doplatení nedoplatkov. Dlžná suma sa odhaduje na cca 15 tis. EUR. Bolo prisľúbené písomné vyzvanie neplatičov s potvrdením oficiálneho doručenia.
- p. Štamm informoval o novom návrhu individuálneho vyúčtovania, ktorý sa bude vykonávať každému majiteľovi bytu a NP a o tom, ako budú navrhované a štruktúrované nové výmery platieb, zároveň kvantifikoval zmeny v novom VP,
- viacerí rozporovali realizáciu výkopových prác p. Jeništu. On sa bránil, že pracuje na svojom majetku a spevnil oporný múr, a vďaka jeho výkopu okolo múru a násypom zelenej plochy odvodnil danú plochu, kde viac nevzniká jazero po dažďoch.

Riadiaci ukončil diskusiu a odovzdal slovo predsedovi.

Predseda poďakoval prítomným za účasť a ukončil zhromaždenie vlastníkov.

zapisovateľ E. Štamm

overil M. Parišek

riadiaci G. Ďurnek

predseda P. Kanka

Spoločenstvo vlastníkov
bytov a nebytových priestorov
ZELENÝ DVOR
Muškátová 19-27, 902 01 Pezinok
IČO: 37929461, DIČ: 2022452212