

Schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov Mamateyova č. 1581/ 9, 11, Bratislava

Dátum, čas konania	21. 04. 2009, 18.30
Miesto konania	priestory ZŠ Pankúchova
Cieľ zvolania	Pristúpenie k zmluve s jednou so správcovských spoločností BD Petržalka alebo Byty s. r. o. vlastníkmí bytov a NP domu Mamateyova č. 1581/9, 11. Východiskom sú návrhy zmlúv uvedených spoločností. Základným dôvodom pre výber nového správcu je skutočnosť, že dňa 31. 05. 2009 končí zmluva so súčasným správcom KOM-BYT na základe našej výpovede.
Schôdzu zvolal	Bc. Mário Bošanský, zástupca Mamateyova 9, predseda samosprávy č. 0111 ulica Mamateyova 9, 11 pri Bytovom družstve (ďalej BD) Petržalka
Návrh programu schôdze	1. Voľby: a. Zapisovateľ b. Skrutátorov pre spočítavanie hlasov počas hlasovania c. Overovateľov zápisnice d. Mandátnej komisie – na overenie podpisov prezenčnej listiny, odovzdáva hlasovacieho žetónu - jeden pre (zástupcov) vlastníkov každého bytu, spočítavanie hlasov vo vykonanom hlasovaní, podpisovanie protokolu z hlasovania e. Návrhovej komisie – na spísanie návrhov vlastníkov na uznesenia, zmeny zmlúv (každý bod uznesenia je opatrený číslom – pre kontrolu). Členstvo v mandátovej i návrhovej komisii má čestnú funkciu. Na následnej schôdzi vlastníkov je možné rozhodnúť o spôsobe postihu – v prípade zneužitia funkcie. 2. Riadená diskusia o výhradách vlastníkov k predloženým zneniam zmlúv BD Petržalka a Byty s. r. o. – vedená p. Bošanským (so zachovaním pravidiel slušnosti a slobodného vyjadrenia názoru, s príspevkami limitovanými na 3 minúty). V zápise z diskusie sú zaznamenané len tie diskusné príspevky, ktoré diskutéri explicitne požiadali znamenáť. 3. Hlasovanie o každej správcovskej spoločnosti zvlášť – v poradí 1. Byty s. r. o., 2. BD Petržalka, s cieľom určiť poradie, v ktorom sa bude so spoločnosťami dohadovať zmluva o správe. Vlastníci môžu rovnakou mierou preferovať obe spoločnosti (a teda vyjadriť sa za každú zo spoločností alebo proti každej spoločnosti), aby sa vytvorili priaznivejšie predpoklady k získaniu nadpolovičnej podpory pre jednu alebo obe spoločnosti. Víťaz bude spoločnosť s vyšším počtom získaných hlasov za. 4. Hlasovanie o pristúpení k zmluve so správcovskou spoločnosťou (v zmysle zákona vlastníci nadpolovičnej väčšiny bytov a NP musia pristúpiť k zmluve so správcovskou spoločnosťou – t. j. 49 v prípade 96 bytov).
Počet zastúpených bytov:	53 – podľa prezenčnej listiny ¹ (vlastníci prichádzali na schôdzu aj po jej otvorení)

¹ Bolo vydaných 54 hlasovacích kupónov, ale hlasovacia komisia dodatočne zistila, že p. Molnár zastupoval p. Kropáča bez overeného splnomocnenia.

Priebeh schôdze

1. Pán Bošanský otvoril schôdzu o 18.45 hod., oboznámil prítomných s návrhom programu a apeloval na prítomných, aby diskutovali slušne a konštruktívne a sústredili sa hlavne na naše ciele a to, či sú v súlade s formou správy a obsahom návrhov zmlúv predložených správcovskými spoločnosťami. Vysvetlil, že sa musíme vedieť dohodnúť a ak padnú dobré argumenty, tak tie môžu pomôcť v rozhodovaní i menej presvedčeným. Spomínal, že máme majetok a ten potrebuje sústavnú starostlivosť a dobrú správu. Cenu bytu bude zvyšovať i stav spoločných priestorov a úroveň spolupatričnosti bude vypovedať o tom, či bývame na "dobrej adrese" a či to má i adekvátne i finančné vyjadrenie. Pripomenul, že správcovské spoločnosti Byty s. r. o. a BD Petržalka vzišli z písomného hlasovania, podľa postupu schváleného na schôdzach vlastníkov bytov.
2. Voľba skrutátorov.
Za skrutátorov boli navrhnutí: p. Kačáni, p. Kučerová, p. Redenkovičová.
Počet hlasov za: 48, proti: 0, zdržalo sa: 0.
Výsledok hlasovania: Návrh bol prijatý jednohlasne.
3. Voľba overovateľov zápisnice.
Za overovateľov zápisnice boli navrhnutí: p. Kalapošová, p. Molnárová, p. Poštrková.
Počet hlasov za: 48, proti: 0, zdržalo sa: 0.
Výsledok hlasovania: Návrh bol prijatý jednohlasne.
4. Voľba zapisovateľa.
Za zapisovateľa bola navrhnutá p. Ambrošová.
Počet hlasov za: 48, proti: 0, zdržalo sa: 0.
Výsledok hlasovania: Návrh bol prijatý jednohlasne.
5. Voľba mandátnej komisie.
Za členov mandátnej komisie boli navrhnutí: p. Kačáni, p. Kučerová, p. Molnárová, p. Placeková, Redenkovičová.
Počet hlasov za: 48, proti: 0, zdržalo sa: 0.
6. Voľba návrhovej komisie.
Za členov návrhovej komisie boli navrhnutí: p. Ambrošová, Kačáni, p. Molnárová.
Počet hlasov za: 50, proti: 0, zdržalo sa: 0.
Výsledok hlasovania: Návrh bol prijatý jednohlasne.
7. Hlasovanie o navrhnutom programe schôdze.
Počet hlasov za: 40, proti: 0, zdržalo sa: 8.
Výsledok hlasovania: Návrh bol prijatý.
8. Diskusia začala o 19.15 hod., ukončená bola o 19.46 hod. Názory z diskusie, ktoré diskutujúci požiadali zaznamenať:
 - 8.1. P. Bošanský informoval, že BD Petržalka aj Byty s. r. o. sú prístupné k zmenám v návrhoch zmlúv v istom rozsahu.
 - 8.2. P. Bošanský vysvetlil, že BD Petržalka nevedie pre každý dom osobitný účet v banke, ale pomocou analytického účtu vie jednoznačne identifikovať platby takajúce sa každého domu.
 - 8.3. P. Kalapošová vyjadrila nasledujúce výhrady k (návrhu zmluvy) BD Petržalka:
 - 8.3.1. Podľa doterajšej skúsenosti BD Petržalka nerieši neplatičov, podľa návrhu zmluvy rozpočítava náklady na všetkých vlastníkov, namiesto vymáhania od dlžníkov.
 - 8.3.2. BD Zmluva BD Petržalka má veľa nedostatkov.
 - 8.3.3. BD Petržalka nie je zainteresovaná na aktívnom prístupe k inovácii spravovaného domu, vzhľadom na obchodovanie so zostatkami na

účtoch mu vyhovuje hromadenie prostriedkov vlastníkov, nie ich vydávanie.

- 8.3.4. Malý správca je závislý od spokojnosti vlastníkov s vykonávaním správy domu, lebo tvorí zisk z poplatkov za správu a nie za správu hotovosti na účte domu.
- 8.4. P. Rybníkář upozornil, že peniaze sú naše a nie správcu. P. Božanský doplnil, že ročne vyprodukuje cez fond opráv cca 900 000 - 1 100 000, - Sk na investovanie do opráv, ktoré sú buď pod našou kontrolou (ak by sme mali správcu Byty, spol. s r.o.), alebo sú na účte, ktorý umožňuje úročenie a spravuje ich pracovník BD Petržalka bez priamej zmluvnej úpravy vzťahu k nášmu zástupcovi vlastníkov. Je otázne, či by aj v prípade BD Petržalka bolo technicky možné založiť sporiaci účet z časti prostriedkov uložených na fonde opráv (napr. stavebného sporenia s priemerným ročným výnosom 12%). A tieto nasporené peniaze by mohli časom znížiť úroveň nášho úverového zaťaženia, v prípade, že by sme sa raz rozhodli zobrať si z banky takýto úver.
- 8.5. P. Vika vyjadril názor, že BD Petržalka za 30 rokov správy neurobilo nič inovatívne a odhaduje, že BD do súčasnosti inovovalo max. 10 % domov, ktoré má v správe.
- 8.6. ^{Molnářová} P. Kučerová vyjadrila názor, že by svoje peniaze nezverila s. r. o., p. Ambrošová zase oponovala, že peniaze vlastníkov nemôžu byť použité na pokrytie nárokov dlžníkov v prípade exekúcie správcu (o to skôr, že v Byty s. r.o. sa úhrada z účtu opráv môže realizovať len po podpise povereného zástupcu domu, čo BD Petržalka neposkytuje).
- 8.7. Pán Bajs Štefan vyjadril názor, že úvodná kapitola návrhu zmluvy BD Petržalka nemá žiadnu oporu v zákone, je to rozprávka. Navrhol dohodnúť sa na tom, čo chceme ako vlastníci v dome inovovať a zohľadniť to v zmluve so správcou.
- 8.8. Pán Božanský zdôraznil, že pri každom správcovi sa budeme musieť predovšetkým my ako vlastníci najprv dohodnúť väčšinou hlasov na riadne zvolaných schôdzach, a teda napredovanie inovácie nášho domu závisí predovšetkým od našej schopnosti vzájomne komunikovať a konštruktívne sa dohadovať. A preto by bolo dobré vybrať, takého správcu, ktorý nás bude aktívne viesť za našim cieľom, bude nás viesť presvedčiť skúsenosťami o vhodnosti cieľa a bude budiť dôveru. V prípade menšieho správcu, môžeme očakávať jeho účasť na našich schôdzach a tiež aj jeho odbornú pomoc. V prípade družstva bude schopnosť dohody len a len na nás - na samospráve, čo je náročné.
9. Hlasovanie o tom, ktorú správčovskú spoločnosť vlastníci bytov a NP preferujú ako správcu pre náš dom (o každom kandidátovi osobitne a nezávisle):
- 9.1. Byty s. r. o.
Počet hlasov² za: 25, proti: 22, zdržalo sa: 4. 5 * op. 28.4.2009 *Nov*
- 9.2. BD Petržalka
Počet hlasov³ za: 26, proti: 23, zdržalo sa: 2. 3 * op. 28.4.2009 *Nov 1*

² Pri hlasovaní na mieste bol zistený výsledok: za: 25, proti: 23, zdržalo sa: 4, ale dodatočne bol odpočítaný 1 hlas proti p. Kropáča (pozri pozn. pod čiarou 1).

³ Pri hlasovaní na mieste bol zistený výsledok: za: 27, proti: 23, zdržalo sa: 2, ale dodatočne bol odpočítaný 1 hlas za p. Kropáča.

* op. *Nov*
Kef

10. Hlasovanie o ďalšom postupe uvedenom v Uznesení 1.
Počet hlasov za: 42 proti: 0, zdržalo sa: 8.
Výsledok hlasovania: Návrh bol prijatý.
11. Pán Bošanský prerušil schôdzu o 20.15 hod.
12. Schôdza pokračuje priebežným písomným hlasovaním odsúhlaseným schôdzou v Uznesení 1. Miesto a čas hlasovania bude oznámené vlastníkom najneskôr 3 dni pred hlasovaním na obvyklom mieste slúžiacom pre takéto účel.
13. Schôdza bude ukončená podpisom zmluvy jednej so správcovských spoločností Byty s. r. o., BD Petržalka nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a NP,

Uznesenia schôdze

1. Schôdza má pokračovať a byť ukončená nasledovným postupom:
 - 1.1. Schôdza sa neukončuje, pokračuje priebežným písomným hlasovaním vo veciach týkajúcich sa domu a podpisovaním zmlúv o správe až do podpísania zmluvy o správe nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov s jednou zo správcovských spoločností Byty s. r. o. a BD Petržalka.
 - 1.2. Vlastníci bytov doručia svoje požiadavky na zmenu návrhov zmlúv BD Petržalka a Byty s. r. o. do 26. 04. 2009, večer (dom 9 do schránky alebo mailom p. Bošanskému, dom č. 11 do vyhradenej schránky domu).
 - 1.3. P. Bajs, p. Bošanský, p. Kalapoš, p. Placeková zhrnú požiadavky a p. Bošanský predloží návrhy vlastníkov na zmeny návrhov zmlúv správcovským spoločnostiam - do 03. 05. 2009⁴.
 - 1.4. Oprávnenie rokovať so správcovskými spoločnosťami o požadovaných zmenách ich návrhov zmlúv majú p. Bajs, p. Bošanský, a p. Placeková - do 10. 05. 2009.
 - 1.5. Vlastníci bytov doručia tiež svoje požiadavky na to, čo má byť v dome obnovované a v akej postupnosti - do 15. 05. 2009. O týchto požiadavkách sa vykoná písomné hlasovanie.
 - 1.6. Vlastníkom bytov doručia správcovské spoločnosti Byty s. r. o., BD Petržalka nové zmluvy - do 15. 05. 2009.
 - 1.7. Na základe hlasovania podľa bodu 9 Priebehu schôdze bude vlastními najprv realizované podpisovanie zmluvy s BD Petržalka počas 5 kalendárnych dní (najneskôr do 20. 05. 2009). Ak zmluvu podpíše nadpolovičná väčšina vlastníkov, tak dom pristúpi k zmluve o správe s BD Petržalka od 01. 06. 2009. Inak bude realizovaný krok 1.8 tohto uznesenia.
 - 1.8. Bude realizované vlastními podpisovanie zmluvy s Byty s. r. o. počas 5 kalendárnych dní (najneskôr do 25. 05. 2009). Ak zmluvu podpíše nadpolovičná väčšina vlastníkov, tak dom pristúpi k zmluve o správe s Byty s. r. o. od 01. 06. 2009. Inak bude realizovaný krok 1.9 tohto uznesenia.
 - 1.9. S tou spoločnosťou, ktorej zmluvu podpísalo viacej vlastníkov v predchádzajúcich hlasovaniach, bude realizované opakované podpisovanie zmluvy vlastními počas nasledujúcich dvoch kalendárnych dní. Ak zmluvu podpíše nadpolovičná väčšina vlastníkov, tak dom pristúpi k zmluve o správe

⁴ Tento a nasledujúce dátumy boli navrhnuté tak, aby sa hlasovanie ukončilo v máji 2009.

s touto spoločnosťou od 01. 06. 2009. Inak bude opakovane realizovaný tento krok⁵.

Zápis vytvoril p. Ambrošová

Zápis overili p. Kalapošová

p. Molnárová

p. Postrková



⁵ Poznámka zapisovateľa: ak nepristúpime svojimi podpismi k zmluve s novým správcom – lebo sa nenájde 49 vlastníkov s preferenciou k jednému správcovi – tak nám vyberie nového správcu KOM-BYT!