

## POZVÁNKA

Pozývame vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Osuského 3, 3/a na schôdzu , ktorá sa uskutoční v utorok 14. Septembra 2010 o 18.00 hod. vo vestibule vchodu Osuského 3.

Program :

- 1/ zahájenie schôdze
- 2/ prehodnotenie výpovede správy domu zo strany správcu
- 3/ hospodárenie za rok 2009 a 2010
- 4/ rôzne
- 5/ ukončenie

**Vzhľadom k dôležitosti schôdze je účasť vlastníkov bytov nutná**

K bodu č. 2.

Znenie zákona.

8) Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. V tomto prípade sa nepoužije ustanovenie § 7a ods. 1 druhej vety a predsedu spoločenstva určí správca.

**Návrh správcu :**

**Pokiaľ vlastníci bytov nesúhlasia so založením spoločenstva správcom zo zákona, je správca ochotný vykonávať správu domu naďalej, lebo pominuli dôvody výpovede.**

V Bratislave dňa : 07.09.2010

**ARTIP. J**  
SPRÁVA BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV  
Jozef PITRA  
Osuského 1/A, 851 03 Bratislava  
IČO: 40220443, DIČ: 1025315269

**Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu Osuského 3, 3/a , konanej dňa 14.09.2010 o 18.00 hod.**

Počet bytov 132

Počet NP 3

Prítomných vlastníkov bytov : 52

1/ voľba zapisovateľa

2/ voľba overovateľov zápisnice

3/ informácia správcu o výpovedi zo zmluvy o výkone správy

4/informácia o čerpaní FO za rok 2010

1/ za zapisovateľa bol zvolený : Pitra Jozef

2/ za overovateľa zápisnice bol zvolený p. Ružarovský a p. Lančaričová

3/ správca navrhol vlastníkom bytov ,že v prípade spokojnosti so správou objektu za doterajšie obdobie je ochotný pokračovať v správe aj naďalej , nakoľko pominuli dôvody výpovede. V prípade záujmu o ďalšie pokračovanie vo výkone správy je potrebné :

a/ vyjadrenie súhlasu nadpolovičnej väčšiny so zrušením výpovede Zmluvy o výkone správy č. 03/2007 zo dňa 22.06.2009 s ukončením 30.09.2009. Po uplynutí 12 mesačnej lehoty vzniká zo zákona SVB a správca je povinný zaregistrovať Spoločenstvo vlastníkov.

b/ v prípade neúčasti nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov na schôdzi navrhuje správca písomne hlasovanie o zrušení výpovede. Písomné hlasovanie prebehne do : 25.09.2010

4/ stav účtu FO k 31.08.2010 : 87 742,1 €

Stav účtu služieb : 34 890,81 €

Čerpanie za r. 2010 : 13 244 €

Velké opravy :

Zosieťovanie brán 960 €

Poistenie domu 2265

Vložkovanie strešného zvodu Os. 3/a 837 €

Technická štátna inšpekcia výťahov 1 798 €

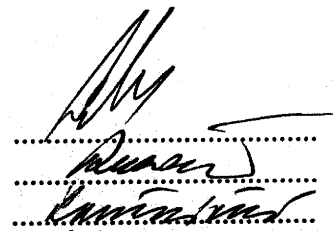
Výmena operačných jednotiek 514 €

Spolu 6 369 €

V Bratislave dňa : 20.09.2010 zapísal Pitra

Overil p. Ružarovský

p. Lančaričová

  
.....  
.....  
.....

*S výhlasami všetkých prítomných vlastníkov*

**Uznesenie zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu  
Osuského 3, 3/a , konanej dňa 14.09.2010 o 18.00 hod.**

1/ Vlastníci bytov a nebytových priestorov domu Osuského 3, 3/a súhlasia s písomným hlasovaním o zrušení výpovede Zmluvy o výkone správy č. 03/2007. Hlasovanie prebehne v zmysle zákona o vlastníctve bytov č. 182/1993 Z.z. Hlasovanie sa uskutoční do 25.09.2010 Odsúhlasené nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov hodinu po začatí schôdze.

Za overovateľov podpisov pri písomnom hlasovaní boli zvolení :

p. Ružarovský Peter a p. Laco za vchod Osuského 3

p. Šaškovičová a p. Doboš za vchod Osuského 3/a


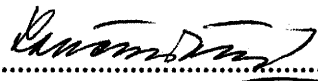

Odsúhlasené nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov hodinu po začatí schôdze.

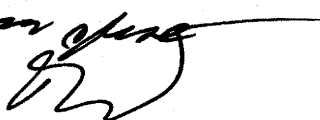
V Bratislave dňa : 20.09.2010

Zapísal : Pitra

Overil : p. Lančaričová

p. Ružarovský

  
.....  
  
.....  
  
.....

*Pre uznesenie uznesenými a písomnom hlasovaní*  


Zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov  
obytného domu Osuského 3 – 3a  
Peter Ružarovský  
Osuského 3  
851 03 Bratislava

výtlačok č. 1  
počet listov 1

Artip.J  
Jozef Pitra  
Osuského 1/A  
85103 Bratislava

Vec : vyjadrenie sa k zápisnici o schôdzi vlastníkov

Vážený pán Pitra ,  
aby závery zo schôdze mohli byť právoplatné , musí táto spĺňať zákonné normy v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

1. o konaní schôdze musia byť päť dní pred jej konaním informovaní všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov ( § 14 , odst.1 zákona 182/1993 Z.z. )
2. za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastníik bytu , alebo nebytového priestoru v dome alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome ( § 14.odst.5 zákona 182/1993 Z.z. )

Zápisnica z konania schôdze by mala obsahovať aj to :

- či boli s konaním schôdze v stanovenom termíne oboznámení všetci vlastníci
- či všetci,čo sú podpísaní na prezenčnej listine sú aj vlastníkmi bytov a nebytových priestorov ,
- či niekto v zmysle zákona predložil zástupcovi vlastníkov notárom overené poverenie zastupovaním na schôdzi .

Výhrady voči priebehu schôdze :

- nakoľko na schôdzi sa zúčastnili nielen majitelia bytov a nielen majitelia bytov hlasovali,čo je v rozpore so zákonom , bolo rozlišované kto je za ,kto proti a kto sa zdržal hlasovania ,bolo by vhodné toto v zápisnici uviesť ,
- o konaní schôdze nebol informovaný obecný úrad,ktorý je majiteľom štyroch bytov a jedného nebytového priestoru
- nie všetci podpísaní na prezenčnej listine sú aj majiteľmi bytov
- písomné hlasovanie v zmysle zákona môže prebehnúť v zmysle § 14 , odst.6 , čo je sedem dní po tom,ako boli vlastníci bytov a nebytových priestorov informovaní o otázkach o ktorých sa bude hlasovať , atď.

Predložená zápisnica zo schôdze a uznesenie sú dokumentami o tom ,že sa schôdza konala.Na základe horeuvedených výhrad nemôžem s jej obsahom úplne súhlasiť . Svoje výhrady som vyjadril v tomto dokumente.

V Bratislave dňa 20.septembra 2010



# PÍ SOMNÉ H L A S O V A N I E

Predmet hlasovania:

Zrušenie výpovede Zmluvy o výkone správy č. 03/2007, ktorú podal správca dňa 22.06.2009. Správca Jozef Pitra – ARTIP.J svoju výpoveď odvoláva. Vlastníci bytov a nebytových priestorov svojím podpisom vyjadria súhlas alebo nesúhlas so zrušením tejto výpovede zo zmluvy.

Termín hlasovania : 22 a 23. 09. 2010

Miesto hlasovania : Obytný dom Osuského 3, 3/a

**Otázka : súhlasím so zrušením výpovede zo Zmluvy o výkone správy č. 03/2007.**

**V Bratislave dňa : 20.09.2010**

**ARTIP. J s.r.o.**  
SPRÁVA BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV  
Osuského 1/A, 851 03 Bratislava  
IČO: 44 603 398, DIČ: 2022793135

  
**Pitra Jozef**

stav FO	87742,10
čerpanie	
vchod 3	6136,61
vchod 3a	6436,59

Táto schôdza musí trvať minimálne viac než jednu hodinu ,nakoľko tu nie je prítomná nadpolovičná väčšina vlastníkov a právoplatné hlasovanie o niektorých veciach je možné vykonať až jednu hodinu po začatí schôdze. Preto teda myslím máme dosť času na to, aby sme si vysvetlili niektoré veci a dôvody , prečo bola zvolaná .

táto schôdza s týmto programom mešká jeden rok a tri mesiace .totižto záležitosť,ktorú chce správca prejednávať mala byť prejednaná pred rokom a troma mesiacmi .

Výpovedná doba skončila 30. septembra 2009 a rok po nej je vecou buď nás alebo správcu , aby sme zabezpečili nového správcu .

My sme výpoveď nedali . Zbaviť sa nás chcel správca .potom mal teda zabezpečiť správcu nového. Neurobil pre to absolútne nič.a teraz,keď mu takmer horí zákonný termín , navrhuje riešenie,ktoré je v rozpore so zákonom .

Riešenie problému ako ho navrhuje v pozvánke na schôdzu je v dnešnej dobe bezpredmetné .Toto sa malo riešiť takto minimálne pred rokom .

Ak si vyberám nového správcu ,rozhodujem sa väčšinou podľa nejakých preferencií , ak by som sa mal rozhodnúť pre potvrdenie starého už to robím na základe vlastných skúseností . A ten kto sa o to u mňa uchádza ,musí mať preo mnou aj čistý stôl .

V zmysle zákona o vlastníctve bytov je „povinnosťou správcu 30 dní pred ukončením správy predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály,ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky,údržby a opráva úhrad za plnenia .....“

#### -hospodárenie

- vyúčtovanie v roku 2009 / bolo dvakrát z dôvodu nesprávneho vyúčtovania položky -  
rôzne 100,00 sKK záloha
- byt 23 mal preplatok a bol mu účtovaný nedoplatok
- za klub dôchodcov sa neplatilo celý rok 2008 až do septembra roku 2010 –  
penále
- v rokoch 2008,2009,2010 sa mali meniť vodomery ,nakoľko im prešla životnosť -nemenili sa
- nemáte prehľad o namontovaných vodomeroch v spoločných priestoroch

- správca málo dôsledne preberá vykonané práce – zmena merania elektriny ,zasklenie vestibul, dažďový zvod(zajarný chodba)
- vyúčtovanie v roku 2010 / 2x , aj tak bola položka napr. za odvoz a likvidáciu odpadu nedoučtovaná
- i keď ste na môj podnet opravili počet osobomesiacov , aj tak Vám rozúčtovanie za používanie výťahov vyšlo nesprávne dudíková 40 osôb
- po druhom vyúčtovaní boli preplatky uhradené tak ,že pôvodne všetci dostali nižšiu sumu než im náležala , potom bol ešte doplatok,ktorým zase vznikol vo vchode 3a nedoplatok
- na súde sú dlžníci, ktorí už nič nedlhujú alebo splácajú po splátkach beneš
- do fondu opráv sa nepresúvajú všetky prostriedky,ktoré tam patria – napr.nájomné z prenajatých priestorov ,poplatky z omeškania
- za rok 2008 nám dom osuského 1 dlhoval za vodu 1345,5 € , až na môj podnet boli vyplatené
- dom osuského 1 nám dlhuje za rok 2009 asi 3000 € za vodu,správca to uznal až na záklde môjho podnetu , ale peniaze stále nemáme na účte.tento dlh je ešte z roku 2008,takže predpokladám , že máme nárok aj na poplatok z omeškania .
- Ak je merač spotreby vo vchode , rozpočítavanie sa vykonáva vo vchode . Jedná sa o spotrebu elektriny v spoločných priestoroch a spotrebu vody v spoločných priestoroch. Elektrina rozpočítaná bola,voda nebola .
- Spotrebu vody v spoločných priestoroch nemáte vôbec zaznamenanú i keď som Vám ju za vchod č. 3 odovzdal a č. 3A ste si odpisovali sám
- základná zložka na ohrev teplej vody bola rozdelená len na byty .Teplú vodu však odoberajú aj vlastníci nebytových priestorov .
- rozúčtovanie tepla na vykurovanie spoločných priestorov a nebytových priestorov nebolo firmou Ista vykonané správne , nakoľko uvedená firma nemala od Vás správne podklady
- Do dnešnej doby nie sú vybavené nedoplatky za obecné byty
- v máji sme menili motor na osobnom výťahu z dôvodu spálenia – do dnešnej doby neprišla úhrada z poisťovne správca pravdepodobne nebude vedieť , v akom štádiu vybavenia je táto škodová udalosť
- batérie NO 3a