

Rada

SVB Blok/B 7
Železničná
Čierna nad Tisou

V E C: Sťažnosť na porušenie zákona.

Vlastník bytu č. 8 podávam sťažnosť na predsedu SVB blok B 7, Čierna nad Tisou, ktorý porušuje zákonné ustanovenia úplného znenia zákona NR SR č. 182/1993 Z.z o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ako aj Zmluvu o spoločenstve vlastníkov bytov. Ako sťažovateľ poukazujem na nižšie uvedené nedostatky:

1. Zhromaždenie vlastníkov bytov dňa 23.9.2012 bolo nelegitímne neuznášania schopné v rozpore s ods. 2, § 14 zákona 182/1993 Z.z.
2. Mám za to, že sa neoprávnene použili finančné prostriedky z prevádzkového fondu opráv a údržby vo výške **28 771,52 €**, nakoľko neexistuje preukázateľné splnomocnenie a mandát 2/3 väčšiny vlastníkov bytov. Ide o porušenie ods. 3, § 14 zákona 182/1993 Z.z.
3. Obstarávanie služby na rekonštrukciu strechy / hydroizolácia bolo zrealizované v neprospech vlastníkov bytov, nakoľko dielo bolo predražené, čo je v rozpore s ods. 3, § 8b zákona 182/1993 Z.z.
4. Nebola a nie je dodnes predložená správa o činnosti spoločenstva vlastníkov bytov za rok 2011 v zmysle zákonných ustanovení. Porušený zákon č.: 182/1993 Z.z. ods. 3, §7a.
5. Nepredložené na schválenie zhromaždeniu SVB ročná účtovná závierka za roky 2011, 2012 porušenie písm. b, c, ods. 5, čl. IV a VI Zmluvy o spoločenstve, ďalej písm. b, c ods. 2 a 9, § 7c zákona 182/1993 Z.z.
6. Vyúčtovanie za rok 2011 nebolo predložené v stanovenom zákonom termíne. Porušený zákon č.: 182/1993 Z.z. ods. 3, §7a.
7. Členom RADY môže byť len vlastník bytu podľa ustanovenia úplného znenia zákona NR SR písm. 6, § 7c, zákona 182/1993 a ods. 4, čl. 5, v Zmluva o spoločenstve. K 1.1.2013, p. Fábryová nebola vlastníčkou bytu č. 40 ani nebytového priestoru.
8. Nerešpektovanie a neuplatnenie rozhodnutia zhromaždenia.
 - Platba za vodomery: prítomní na zhromaždení vlastníkov bytov jednoznačne prejavili vôľu financovania platby určených meradiel zo spoločného fondu opráv a údržby, toto rozhodnutie sa neuplatnilo.
9. Nedoručené oznámenia o zhromaždení v zmysle zákona 182/1993 Z.z. § 11a, a ods. 1, § 14 ako aj v zmysle Zmluvy o spoločenstve.
10. Nedoručené Zmluvy o spoločenstve vlastníkom bytov.
11. Porušený uvedený zákon ods. 1, § 15, ako aj bod 16, čl. IX, Zmluvy o spoločenstve, zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytových priestorov vzniká zo zákona záložné právo v prospech spoločenstva, ktoré do dnešnej doby zrealizované nebolo. Treba si uvedomiť dôležitosť a závažnosť tejto skutočnosti.
12. Výmena vodomerov dňa 13.12.2012 – Práca vykonaná v rozpore s metrologickou legislatívou – zákon č. 142/2000 Z.z., vyhláška č. 210/2000 .
Montáž a demontáž vykonala osoba, ktorá nie je držiteľom dokladu o spôsobilosti v oblasti metrológie a nie je registrovaná na ÚNMS.
13. Hrubé nedostatky v Zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov.

Na základe uvedeného sa domáham nápravy nezákonného stavu ako i riadneho prešetrenia mojej sťažnosti a vyvedenia dôsledkov. V krajnom prípade sa obrátim na príslušné právne inštitúcie. Som si vedomý, že práva a povinnosti zo zodpovednosti za vady a za škody prechádzajú na spoločenstvo vlastníkov bytov.

S pozdravom

V Čiernej nad Tisou, dňa: 06.03.2013

Szűcs L. v.r.

- Rada
- Predseda
SVB Blok/B 7
Železničná
Čierna nad Tisou

V E C: Žiadosť.

V zmysle metrologickej legislatívy Vás „prosím“ o doručenie fotokópie protokolu o výmene určených meradiel pretečeného množstva studenej a teplej vody v byte č. 8, Jesenná 187/7 zo dňa 13.12.2012.

Mám za to, že došlo k porušeniu § 26 zákona č. 142/2000 Z. z. o metrológii. Následkom čoho môžu byť sankcie zo strany orgánov štátnej správy pre oblasť metrológie. Zdôrazňujem, ako vlastník bytu, nie som ochotný v budúcnosti, ani čiastočne znášať finančné dôsledky tejto sankcie

V prípade nedostatku finančných prostriedkov, náklady za vyhotovenie a doručenie kópií uhradím.

Za Vašu spoluprácu Vám vopred ďakujem.

S pozdravom

V Čiernej nad Tisou, dňa: 31.01.2013

Szűcs L. v.r.

Podpis

Mesiac som čakal na reakciu listu zo dňa 22.12.2012 a nič.
Zaujímavé je, že ten list už tak zverejnený nebol ako ten
predošlý.

- Predseda – Rada
SVB Blok/B 7
Železničná
Čierna nad Tisou
- Vlastníci bytov SVB
- SHM Košice
- OSBD Trebišov

V E C: Odpoveď na Váš list.

Vážená p. Takácsová,

Ďakujem za Vašu odpoveď na môj list, ale bohužiaľ podstatu ste nevystihli, len ste znervózneli, útočili, osočovali, poučovali a skrývali sa za členov rady spoločenstva vlastníkov bytov, namiesto toho aby ste uviedli skutočnosti a fakty.

Neviem či ste si všimli, bol som aj ja prítomný na „stretnutí“ dňa 23.9.2012, ktoré ste **zmanipulovali?**

Podstata problému **nespočíva** v príčine, že sa vykonala rekonštrukcia strechy, ako to prezentujete p. predsedníčka, ale za akú CENU bolo vykonané dielo – rekonštrukcia strechy?.

Áno spochybňujem tento výber, na základe týchto skutočností:

P.č.	Firma	Materiál	Práca	Bez DPH	S DPH
1	RE Mont spol. s.r.o., M.R. Štefánika	?	?	?	?
2	Staviteľ Ján Štofka, ul. Slobody 7	?	?	?	?
3	INO-COMP, s.r.o	Bez DPH 11 279,53	Bez DPH 12 696,74	Bez DPH 23 976,27	28 771,52 €
4	TRV izolácie, s.r.o.	S DPH 11 722,84	S DPH 5 943,91	S DPH 14 133,40	17 666,75 €
5	IMREX, s.r.o.***	7 557,24 € s DPH za 501 m ² x 2 =			15 114,48 €

V skutočnosti cenové ponuky firiem pod poradovým číslom 1, 2 a 3 ste na „stretnutí“ dňa 23.9.2012 a ani do dnešnej doby nepredložili, okrem firmy č. 3 INO-COMP – **manipulujete?** Cenovú ponuku firmy pod poradovým číslom 4 som Vám v rámci mojich možností a na základe Vašich informácií osobne predložil na rade spoločenstva vlastníkov bytov dňa 24.10.2012 s návrhmi:

1/ súdnoznalecké prehodnotenie ceny diela od firmy INO-COMP, 2/ navrhol som osobné stretnutie s konateľom firmy Ino-Comp a znovu prehodnotenie ceny práce na základe ponuky od firmy TRV izolácie.

Abyste boli všetci v obraze:

Firma č. 3, **Ino-comp** ponúkala 10 ročnú záruku za celkovú cenu: viď tabuľku.

Firma č. 4, **TRV izolácie** ponúkala 15 ročnú záruku, každé 2 roky revíziu strechy po dobu 15 rokov, ošetrovanie strechy – každé 4 roky po dobu 12 rokov za celkovú cenu: viď tabuľku.

P. predsedníčka druhý deň dňa 25.10.2012, ste zablokovali moje tel. číslo, po použití druhého tel. čísla na dotaz, k akému rozhodnutiu ste dospeli, ste mi nervózne oznámili, že cenová ponuka od firmy č. 4 je **podhodnotená**, stihol som Vám oznámiť aj ponuku od firmy č. 5, Imrex, ktorá vykonala rekonštrukciu strechy na Jesennej, Blok B1 ako aj na Záhradnej 10, Čierna nad Tisou za celkovú cenu s DPH: viď tabuľku – moja celková snaha byť nápomocný, bola v plnej miere odmietnutá a odignorovaná, toľko o Vašej slušnosti. V liste spomínate moje vystupovanie - k tomu stručne len toľko: „Voči úctivým, slušným ľuďom a spoluobčanom moje vystupovanie bolo, je a bude vždy čestné, úctivé a slušné“.

Cenové ponuky a ďalšie dokumenty - nedostatky sú k dispozícii pre záujemcov na tejto Web stránke: https://docs.google.com/folder/d/0B9IBL-Y9VPX_TIM0S0RGVE4xVEk/edit.

Rád by som poukázal na nedostatky, ktoré vyplývajú z podkladov, ktoré mi boli Vami doručené. Sú indície, že dochádza k vedomému alebo k nevedomému porušovaniu zákonných ustanovení úplného znenia zákona NR SR č. 182/1993 Z.z, porušovanie Zmluvy o spoločenstve, **manipulovanie členov rady**, vlastníkov bytov, ako aj nerešpektovanie a neuplatňovanie rozhodnutia zhromaždenia.

Ďalej by som upozornil na bod č. 10, čl. IV, - „Zmluva o spoločenstve“ *Ak predseda spoločenstva prekročením svojich oprávnení spôsobí spoločenstvu škodu, je povinný ju v plnej výške nahradiť*, na bod 4, § 7c, úplné znenie zákona NR SR 182/1993 Z.z. – *predseda zodpovedá za škodu spôsobenú spoločenstvu, vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo tretím osobám porušením svojich povinností alebo prekročením svojich právomocí*.

ÁNO, SÚ INDÍCIE ŽE STE SVOJE OPRAVNENIE A PRÁVOMOC PREKROČILI A PORUŠILI SVOJE POVINNOSTI.

Odôvodnenie:

1. Na základe Vami predloženej zápisnice zo zhromaždenia vlastníkov bytov, dňa 23.09.2012 v bode č. 5, citujem: „*Konštatovalo sa, že je potrebné počkať ďalšie ponuky*“ – *nepočkalo sa, realizácia rekonštrukcie strešnej krytiny v hodnote 29 000 € sa začala, rozhodnutie vlastníkov bytov rešpektované nebolo*.
2. Hlasovanie zhromaždenia nemôže byť právoplatné a legitímne:
 - a) Počet zúčastnených na schôdzi vlastníkov bytov v počte 25, by bola nadpolovičná väčšina zhromaždených, ale nakoľko p. **Fábryová** nie je uvedená v zmluve o spoločenstve ani v katastri nehnuteľnosti ako vlastníčka bytu, tým pádom nemala hlasovacie právo, zdôrazňujem, že predložené ani doložené neboli žiadne úradne overené splnomocnenie v zmysle zákona – v tomto prípade, je jednoznačne zrejmé, že hlasovanie bolo neprávoplatné. **Hlasovacie právo malo len 24 vlastníkov bytov, čo nie je nadpolovičná väčšina.**
 - b) v pozvánke na „výročnú členskú schôdzu“ v bode 4, citujem: „*Schválenie investícií na obdobie od 09.2012 do 09.2013 je potrebná 2/3 väčšina vlastníkov bytov*“
 - *Oprava strešnej konštrukcie*
 - *Obnova stanovišť komunálneho odpadu*
 - *Výmena vodomerov na teplú a studenú vodu*

Je to veľmi nejasné a nezrozumiteľné, prečo keď Zmluva o spoločenstve a úplné znenie zákona 182/1993 Z.z. nariaďuje v uvedených prípadoch rozhodovať dvojtretinovou väčšinou, čo aj Vy osobne potvrdzujete viď „Pozvánka na schôdzu vlastníkov bytov“ sa neuplatňovala. **Pýtam sa, bolo to zmanipulované?**

Akým právom a v čí prospech ste konali a rozhodovali o takej závažnej skutočnosti? – investícia vo výške cca 29 000 € ? **Mám za to, že ste neoprávnene použili prevádzkový fond opráv a údržby, nakoľko ste nemali preukázateľné splnomocnenie a mandát 2/3 väčšiny.**

3. **Prečo** je cca 6 000 € rozdiel vo vykonanej práci a celkovej cene až 11 000 € rozdiel medzi firmami Ino-Comp a TRV izolácie a rozdiel oproti firme Imrex skoro 14 000 € ?
4. Platba za vodomery – prítomní na schôdzi vlastníkov bytov s hlasovacím alebo bez hlasovacieho práva jednoznačne prejavili vôľu financovania platby vodomerozov zo spoločného fondu opráv a údržby, toto rozhodnutie ste neuplatnili, jednoducho ste to odignorovali. Vodomery boli zaplatené z vlastných finančných prostriedkov. **Akým právom ste menili zhodnú vôľu prítomných vlastníkov bytov ?**
5. V zápisnici zo zhromaždenia spoločenstva vlastníkov bytov zo dňa 23.9.2012 bola zvolená len mandátová komisia, prečo sa potom v návrhu uznesení v bode č. 6, konštatuje, že členovia návrhovej komisie predložili uznesenia? **Kto ich predložil, keď návrhová komisia zvolená nebola?**
6. Členom RADY môže byť len vlastník bytu podľa ustanovenia úplného znenia zákona NR SR písm. 6, § 7c, zákona 182/1993 a ods. 4, čl. 5, v Zmluve o spoločenstve. **Prečo potom pani Fabryová túto činnosť vykonáva, ak nie je vlastníčkou bytu?**
7. Oznámenie o zhromaždení musí byť **v písomnej forme doručené každému vlastníkovi** min. 5 dní pred dňom konania schôdze – odsek 3, čl. VI, Zmluva o spoločenstve. **Prečo to nebolo dodržané ?** Zhromaždenie vlastníkov bytov mohlo byť uznášaniaschopné.
8. **Prečo neboli doručené Zmluvy o spoločenstve vlastníkom bytov?** Ja som si to doslova musel vydrankať.
9. Prečo vyúčtovanie za rok 2011 nebolo predložené v stanovenom zákonom termíne, **a hlavne prečo s takými hrubými nedostatkami?**
10. Bod 16, čl. IX, Zmluva o spoločenstve, na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytových priestorov vzniká zo zákona záložné právo v prospech spoločenstva, ktoré do dnešnej doby zrealizované nebolo. **PREČO je dodnes záložné právo v prospech OSBD?**
11. **Prečo** nebola a nie je dodnes v zmysle zákona predložená správa o činnosti spoločenstva vlastníkov bytov za rok 2011?
12. Výmena vodomerozov dňa 13.12.2012 – **Vykonávala prácu odborne spôsobilá osoba s príslušnou potrebnou registráciou v zmysle zákonných ustanovení ?**
13. **Prečo** je v zmluve o spoločenstve uvedené: počet vlastníkov 48 a poradové číslo posledného vlastníka bytu je č. 49 ?
14. **Prečo** je v zmluve o spoločenstve uvedené: Účastníci zmluvy v počte 57?
15. V zmluve o spoločenstve v čl. V, bod 2 je uvedené, že rada má troch členov, **Prečo** je v skutočnosti rada spoločenstva vlastníkov bytov 5 členná?
16. **Prečítali ste si** Zmluvu o spoločenstve vlastníkov bytov a zápisnicu zo dňa 23.09.2012?

Na základe týchto skutočností si myslíte, že Vaša činnosť je nespochybniteľná? **Máme istotu ???**, že naše - moje finančné prostriedky **spravuje kompetentná a odborne znalá osoba?** Nech o tom rozhodnú vlastníci bytového spoločenstva alebo popríklad príslušné právne inštitúcie. Ja Vás **žiadam**, nakoľko ste tu Vy pre nás a nie my pre Vás, Vy spravujete naše - moje finančné prostriedky a nie my Vaše. Informujte vlastníkov bytov a konajte v rámci zákonných ustanovení a v zmysle zmluvy o spoločenstve, ktorú ste tvorili Vy „osobne“.

PRAJEM VÁM VESELÉ VIANOCE A ŠŤASTNÝ NOVÝ ROK.

S pozdravom

V Čiernej nad Tisou, dňa: 22.12.2012

Szücs L. v.r.

Podpis

Spoločenstvo vlastníkov bytov Blok B – 7, Jesenná 187,
076 43 Čierna nad Tisou

Pán
Ladislav Szűcs
Vlastník bytu č.8
Jesenná 187
076 43 Čierna nad Tisou

Čierna nad Tisou 18.12.2012

Vec: Odpoveď

Vážený p. Szűcs !

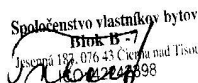
Na Váš list zo dňa 3.12.2012, kde ste ma vyzvali aby som Vám predložila preukázateľné splnomocnenie na zabezpečenie dodávateľa pre realizáciu rekonštrukcie strešnej krytiny na bytovom dome B-7 na ul. Jesennej 187 v Čiernej nad Tisou, Vám odpovedám len zo slušnosti a nie z príkazu ako to vyznieva z Vášho listu.

Vy ako vlastník jedného z bytov v predmetnom obytnom dome ma môžete jedine poprosiť formou listu alebo osobne a nie mi dávať ultimátum a termíny s podmienkou pozastavenie mesačných platieb do fondu opráv. (Fond opráv neslúži iba na splácanie investície ale aj na ďalšie výdavky, ktoré zabezpečujú plynulý chod života v obytnom dome.)

Aby ste boli v obraze , na výročnej členskej schôdzi dňa 23.9.2012 valná hromada – vlastníci bytov prijali uznesenie, kde bola odsúhlasená investícia na opravu plochej strešnej krytiny. Pôvodná strešná krytina bola v zlom technickom stave môžeme konštatovať, že to bol havarijný stav (voda zatekala do elektrických rozvodných skríň). Na predmetnej schôdzi poverili vlastníci bytov členov dozornej rady o výbere dodávateľa. Takže preukázateľné splnomocnenie by ste mali pýtať od každého člena rady. Vaše spochybňovanie mojej činnosti a ako aj práce jednotlivých členov rady je neopodstatnené a niekedy to vyznieva, že Vy hľadáte spôsob ako neplatiť Váš výmer platieb. Váš postoj k spoločenstvu vlastníkov bytov je nekoherentný a so svojím správaním narušujete medziľudské vzťahy.

Ďalej Vás žiadam aby ste nepoburovali vlastníkov bytov Vašími viziami a mali voči starším spoluobčanom ako aj členom rady úctu a slušné vystupovanie.

S pozdravom


Spoločenstvo vlastníkov bytov
Blok B-7
Jesenná 187, 076 43 Čierna nad Tisou
IČO: 489898

Ing. Takáčová
Predsedníčka spoločenstva

Szűcs Ladislav, Jesenná 187/7, Čierna nad Tisou, 076 43 Trebišov.

Predseda – Rada
SVB Blok/B 7
Železničná
Čierna nad Tisou

Vec: Predloženie splnomocnenia – žiadosť.


Ako vlastník bytu č. 8, bytového domu B 7, Čierna nad Tisou, Vás žiadam o jednoznačné preukázateľné splnomocnenie na výkon obstarávania firiem, ako aj na začatie realizácie rekonštrukcie strechy bytového domu bloku B 7 s termínom do 19.12.2012.

V opačnom prípade z mojej strany dôjde k pozastaveniu – zníženiu mesačnej platby do fondu oprav a údržby (FOaÚ).

S pozdravom.

V Čiernej nad Tisou, dňa 03.12.2012

Ladislav Szűcs



https://docs.google.com/folder/d/0B9IBL-Y9VPX_TIM0S0RGVE4xVEK/edit