

**Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome
Dukelská 39 v Modre, ktorá sa konala dňa 19.6.2019**

- **Miesto konania** : spoločné priestory domu – kočíkareň Dukelská 39, Modra
- **Čas konania**: Dňa 19.6.2019 o 18. hod.
- **Prítomní** : Vlastníci podľa prezenčnej listiny v prílohe č.1,
za správcu – Ing. Viera Koníková

➤ **Identifikácia bytového domu:**

Bytový dom so súpisným číslom stavby 367, popis stavby: Bytový dom, postavený na parcele registra „C“ č. 2137/1, 2137/2, 2137/3 a 2137/4, o výmere 500 m², zapísaný na LV č. 5296, pričom právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 367 je evidovaný na LV č. 11474, pre katastrálne územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok, nachádzajúci sa na adrese: **Dukelská 39** (ďalej len „Bytový dom“),

- **Počet bytov v Bytovom dome**: 28, , na schôdzi sa zúčastnilo 15 vlastníkov bytov, z toho bolo platných hlasov 14,3. Prítomných bolo celkom 51,07 % všetkých vlastníkov bytov v dome.

➤ **Program schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome:**

1. **Otvorenie a voľba orgánov**
2. **Výročná správa za rok 2018, aktuálny stav FO k 31.5.2019**
3. **Schválenie zmeny v odmeňovaní zástupcu vlastníkov**
4. **Schválenie odmeny správcu**
5. **Schválenie zmluvy o výkone správy**
6. **Poverenie vlastníka na podpis zmluvy o výkone správy**
7. **Rôzne**
8. **Záver**

1. Otvorenie a voľba orgánov

Schôzdu vlastníkov bytov v Bytovom dome otvorila a prítomných privítala p. Koníková v mene správcu TEPLO MODRA, s.r.o.. Skonštatovala, že na schôdzi vlastníkov bytov je prítomná nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov oprávnených na hlasovanie a schôdza je uznášaniaschopná. Prítomní vlastníci bytov vyhlásili, že nemajú žiadne námietky k spôsobu, akým bola táto schôdza zvolaná a ich práva neboli žiadnym spôsobom obmedzené. Následne p. Koníková predložila na rokovanie vlastníkom bytov návrh na voľbu zapisovateľa - p.Koníková, p. Vrábela a p. Ďurčo za overovateľov zápisnice zo schôdze vlastníkov.

Hlasovanie: **za -100 % prítomných vlastníkov bytov v Bytovom dome (všetci prítomní)**
 proti 0 % prítomných vlastníkov bytov v Bytovom dome (0 hlasov)
 zdržalo sa 0 % prítomných vlastníkov bytov v Bytovom dome (0 hlasov)

UZNESENIE č. 1

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome nadpolovičnou väčšinou prítomných hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome

➤ *s c h v a ľ u j ú*

Ing. Vieru Koníkovú za zapisovateľa , p. Vrábela a p. Ďurčo za overovateľov zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome.

Uznesenie bolo prijaté jednomyseľne a bez výhrad všetkými prítomnými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome oprávnenými na hlasovanie.

2. Výročná správa za rok 2018, aktuálny stav FO k 31.5.2019

P. Koníková konštatovala, že Správu o činnosti správcu obdržal každý vlastník bytu spolu s vyúčtovaním služieb za rok 2018, preto len zhrnula výsledky, odpovedala nejasnosti a informovala prítomných o aktuálnom stave hospodárenia domu (viď príloha č. 2).

3. Schválenie zmeny v odmeňovaní zástupcu vlastníkov

Predsedajúci schôdze vlastníkom bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome predložil **návrh na zmenu v odmeňovaní zástupcu vlastníkov** z dôvodu právneho posúdenia súčasnej formy vyplácania a neodporúčania v nej pokračovať v záujme právnej istoty. Po prejednaní zmeny zástupca vlastníkov p. Lukáš Vrábela s ňou súhlasil a zároveň potvrdil zotrvanie vo funkcii zástupcu vlastníkov. Súhlas so zvolením do funkcie tvorí prílohu č. 3 zápisnice. Návrh je nasledovný :

A. Zástupca vlastníkov bytov je povinný zabezpečovať komunikáciu vlastníkov bytov v Bytovom dome so správcom TEPLO MODRA, s.r.o., so sídlom: Šúrska 5, 900 01 Modra, IČO: 43 805 426, zap. v OR OS Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 48881/B (ďalej len „Správca Bytového domu“), ako aj vykonávať iné povinnosti mu vyplývajúce zo zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, a to najmä, nie však výlučne v rozsahu poskytovania informácií vlastníkom bytov o činnosti Správca Bytového domu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy Bytového domu. Zástupca vlastníkov bytov je povinný uplatňovať voči Správcovi Bytového domu požiadavky vlastníkov bytov v súlade s uzatvorenou zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov v Bytovom dome. Zástupca vlastníkov bytov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome v zmysle platných právnych predpisov na území Slovenskej republiky. Zástupcom vlastníkov bytov zostáva p. Lukáš Vrábel, trvale bytom Dukelská 39, Modra. Zástupca vlastníkov vykonával svoju činnosť bezplatne a dostával len náhradu výdavkov spojených s činnosťou zástupcu vlastníkov, čo navrhuje správca zrušiť .

Hlasovanie: **za – 51 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (14,3 platných hlasov z 28)**
proti 0 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (0 hlasov)
zdržalo sa 0 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (0 hlasov)

UZNESENIE č. 2

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome nadpolovičnou väčšinou prítomných hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome

➤ *s c h v a ľ u j ú*

zrušenie vyplácania náhrady výdavkov spojených s činnosťou zástupcovi vlastníkov k termínu 30.6.2019.

Uznesenie bolo prijaté jednomyselne a bez výhrad všetkými prítomnými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome oprávnených na hlasovanie.

B. Nakoľko funkcia zástupcu vlastníkov bytov jednoznačne súvisí s prevádzkou Bytového domu, môže byť odmena zástupcu vlastníkov bytov hrazená z fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu, ktorý je určený na úhradu nákladov súvisiacich s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí a zariadení bytového domu. Funkcia zástupcu vlastníkov musí byť nezávislá, podriadená výslovne len záujmom vlastníkov bytov. Zástupca vlastníkov bude vykonávať svoju funkciu (činnosti podľa § 8a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z.) bez uzavretia akejkoľvek zmluvy, len na základe rozhodnutia vlastníkov na schôdzi vlastníkov bytov v Bytovom dome a len na tomto základe mu bude schválená odmena za jeho činnosť podľa návrhu od 1.7.2019 z účtu FPÚaO vo výške **3,- € za byt** mesačne. Vyplácaná bude polročne po ukončení polroka vo výške 504,- € brutto vrátane všetkých jeho daňových a odvodových povinností. Odmena zástupcu vlastníkov bytov podlieha daňovým a odvodovým povinnostiam v zmysle platných právnych predpisov, ktoré si plní fyzická osoba sama, o čom bol informovaný. Zástupca vlastníkov má v tejto odmene zahrnutú aj úhradu režijných nákladov spojených s výkonom funkcie.

Hlasovanie: **za – 51 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (14,3 platných hlasov z 28)**
proti 0 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (0 hlasov)
zdržalo sa 0 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (0 hlasov)

UZNESENIE č. 3

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome nadpolovičnou väčšinou prítomných hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome

➤ *s c h v a ľ u j ú*

v súlade s ustanovením § 14b ods. 1 písm. h) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení s účinnosťou od 1.7.2019 **výšku odmeny zástupcu** vlastníkov bytov v Bytovom dome v sume 504,- € brutto polročne od 1.7.2019, ktorá bude splatná do konca mesiaca nasledujúceho po ukončení kalendárnom polroku, alikvotne podľa dĺžky vykonávania funkcie. Odmena sa vypláca bezhotovostným prevodom z účtu fondu opráv domu v prospech bankového účtu zástupcu vlastníkov bytov a to za výkon funkcie zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome.

Uznesenie bolo prijaté jednomyselne a bez výhrad nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome.

4. Schválenie odmeny správcu

Nové povinnosti podľa platnej legislatívy prinášajú správcovi vyššiu administratívnu záťaž, materiállové náklady aj vyššie nároky na odbornosť zamestnancov. Preto správca skonštatoval že súčasný poplatok za výkon správy už nepostačuje na zabezpečenie plnenia všetkých povinností správcu a rozvoj v záujme

skvalitňovania poskytovaných služieb. Preto pristúpil k navýšeniu odmeny správcu v nevyhnutnej miere na výšku 7,- € bez DPH na byt za mesiac (predtým 5 €) s platnou sadzbou DPH.

Hlasovanie: **za – 51 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (14,3 platných hlasov z 28)**
proti 0 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (0 hlasov)
zdržalo sa 0 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (0 hlasov)

UZNESENIE č. 4

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov

➤ *schvaľujú*

výšku odmeny správcu **7,- €** bez DPH na byt mesačne, s platnou sadzbou DPH od 1.7.2019.

Uznesenie bolo prijaté jednomyselne a bez výhrad všetkými prítomnými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome oprávnenými na hlasovanie.

5. Schválenie zmluvy o výkone správy

P. Koníková pripomenula, že vlastníci mali súčasne s pozvánkou zmluvu vyvesenú v každom vchode a zároveň zverejnenú na stránke správcu, aby mali možnosť si ju vopred naštudovať. Zdôvodnila zmenu znenia Zmluvy o výkone správy z dôvodu potreby jej aktualizácie v dôsledku prijatých noviel právnych predpisov, medzi spoločnosťou TEPLO MODRA, s.r.o. ako správcou a vlastníkami bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome, a to v znení, v akom tvorí prílohu č. 3 tejto zápisnice, pričom táto by v celom rozsahu nahradila existujúce znenie Zmluvy o výkone správy zo dňa 1.4.2008.

Hlasovanie: **za – 51 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (14,3 platných hlasov z 28)**
proti 0 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (0 hlasov)
zdržalo sa 0 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (0 hlasov)

UZNESENIE č. 5

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov

➤ *schvaľujú*

návrh na zmenu znenia zmluvy o výkone správy, ako aj návrh na uzatvorenie **Zmluvy o výkone správy** medzi obchodnou spoločnosťou TEPLO MODRA, s.r.o., ako správcou a vlastníkami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome ako vlastníkami od 1.7.2019, a to v znení, v akom tvorí prílohu č. 3 tejto zápisnice, pričom táto v celom rozsahu nahrádza existujúce znenie Zmluvy o výkone správy zo dňa 1.4.2008.

Uznesenie bolo prijaté jednomyselne a bez výhrad všetkými prítomnými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome oprávnenými na hlasovanie.

6. Poverenie vlastníka na podpis zmluvy o výkone správy

P. Koníková predložila vlastníkom bytov návrh na poverenie jedného z vlastníkov bytov na podpis nového znenia Zmluvy o výkone správy podľa bodu 5. tejto zápisnice v zmysle platných právnych predpisov na území Slovenskej republiky, a to v mene všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome.

Hlasovanie: **za – 51 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (14,3 platných hlasov z 28)**
proti 0 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (0 hlasov)
zdržalo sa 0 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (0 hlasov)

UZNESENIE č. 6

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov

➤ *poverujú*

vlastníka bytu v Bytovom dome, a to p. Lukáša Vrábela, trvale bytom: Dukelská 39, Modra, na podpis nového znenia Zmluvy o výkone správy podľa bodu 5. tejto zápisnice v zmysle platných právnych predpisov na území Slovenskej republiky, a to v mene všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome.

Uznesenie bolo prijaté jednomyselne a bez výhrad všetkými prítomnými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome oprávnenými na hlasovanie.

7. Rôzne

a. Plán opráv na rok 2019

- Deratizácia jarná a jesenná
- Požiarna ochrana – pravidelné prehliadky HP a tlakové skúšky
- Pravidelná revízia bleskozvodu – 9.2019
- Výmena vnútorných vchodových dverí za plastové – výber z ponúk
- Výmena svetlíkov na strechu s ovládaním na diaľku, príp. tiahlo – výber z ponúk
- Drobné opravy .

Po dohode p. Vrábela osloví p. Ochabu (zistiť pre akú firmu robí, lebo mal dobré referencie) na výmenu plastových výrobkov. Ponuky budú zháňať aj vlastníci aj správca a na výber sa stretnú na ďalšej schôdzi, kde odsúhlasia zhotoviteľa a cenu.

Hlasovanie: **za – 51 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (14,3 platných hlasov z 28)**
proti 0 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (0 hlasov)
zdržalo sa 0 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (0 hlasov)

UZNESENIE č. 8

Vlastníci bytov nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome

➤ *s ch v a l u j ú* **plán opráv na rok 2019** podľa spoločného návrhu.

Uznesenie bolo prijaté jednomyseľne a bez výhrad všetkými prítomnými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome oprávnených na hlasovanie.

b. Cenník poplatkov za služby nad rámec zmluvy platný od 1.7.2019

P. Koníková oboznámila vlastníkov s novým Cenníkom poplatkov za služby nad rámec zmluvy a informovala o jeho zverejnení na stránke www.teplomodra.sk. Zároveň pripomenula, že na tejto stránke sú zverejnené aj Zásady používania osobných údajov pre dotknuté osoby.

c. Zriadenie internetovej stránky domu

P. Koníková informovala vlastníkov o zriadení zložky pre každý bytový dom v správe na stránke www.teplomodra.sk v položke Správa budov – časť „Správa bytov v bytových domoch“ – Dukelská 39, s HESLOM: **89Dukel19j** len pre účely vlastníkov bytov Dukelská 39 v Modre. Správca bude postupne zverejňovať všetky dokumenty týkajúce sa správy domu a transparentne informovať vlastníkov touto formou o dianí v dome. Zároveň oznámil, že po schválení bude už zverejnená aj zápisnica a Zmluva o výkone správy, po overení podpisu, v dohodnutom konečnom znení.

d. Diskusia vlastníkov, požiadavky na správcu :

- Splátky po 1200 € p. Gažovi končia, v júli 2019 ide p. Gažovi posledná úhrada vo výške 1232 €
- Predpis s novými sadzbami bude upravený a doručený vlastníkom od 1.7.2019 s tým, že kde to bude možné konečná suma sa meniť nebude
- Vlastníci žiadajú opraviť, príp. vymeniť svietidlo na schodisku, opakovane ju vyhadzuje
- Správca má zabezpečiť kľúče od zvončekov na výmenu štítkov pri vchodoch
- Vlastníci diskutovali o pohybovom senzore pred vchodmi, názory boli rôzne, zatiaľ sa nezhodli na konkrétnej úlohe pre správcu
- P. Vrábela po diskusii o schodíkoch pred vchodmi prisľúbil, že osloví p. Gažu a požiadá ho o vyrovnanie, betonáž a opravu schodíkov pred každým vchodom
- Opravu fasády po zatečení izolácie z havárie na streche a následných škvrnách na fasáde rieši p. Gažo, ktorý doporučil počkať až sa izolácia vysuší a následne fasádu opraví do pôvodného stavu (s p. Vrábekom sledujú a dohodli sa)

8. Záver

P. Koníková vyhlásila, že táto schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome bola zvolaná správcom Bytového domu TEPLO MODRA, s.r.o. v zmysle pozvánky zo dňa 11.6.2019, pričom rokovanie, ako aj hlasovanie na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome prebehlo v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.

Na záver sa poďakovala všetkým prítomným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome a schôdzu ukončila.

V Modre, dňa 19.6.2019

Správnosť uvedených údajov potvrdzujú:

zapisovateľ

Ing. Viera Koníková

overovateľ

Lukáš Vrábela

overovateľ

Igor Ďurčo
