

**Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome
Komenského 26, 28 v Modre, ktorá sa konala dňa 12.6.2019**

- **Miesto konania** : spoločné priestory domu – vchod domu Komenského 26, Modra
- **Čas konania**: Dňa 12.6.2019 o 17. hod.
- **Prítomní** : Vlastníci podľa prezenčnej listiny v prílohe č.1,
za správcu – Mgr. Art. Jakub Liška, MRes., Ing. Viera Koníková
- **Identifikácia bytového domu**:
Bytový dom so súpisným číslom stavby 1442, popis stavby: Bytový dom, postavený na parcele registra „C“ č. 1016/1 a 1016/2, o výmere 453 m², zapísaný na LV č. 5555, pričom právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1442 je evidovaný na LV č. 7108, pre katastrálne územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok, nachádzajúci sa na adrese: **Komenského 26, 28** (ďalej len „Bytový dom“)
- **Počet bytov v Bytovom dome**: 36, , na schôdzi sa zúčastnilo 22 vlastníkov bytov, z toho bolo platných hlasov 20 aj 2/3 hlasov. Prítomných bolo celkom 57,22 % 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 TEPLA MODRA, s.r.o.. Skonštatovala, že na schôdzi vlastníkov bytov je prítomná nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov oprávnených na hlasovanie a schôzda je uznášaniaschopná. Prítomní vlastníci bytov vyhlásili, že nemajú žiadne námietky k spôsobu, akým bola táto schôzda zvolaná a ich práva neboli žiadnym spôsobom obmedzené. Následne p. Koníková predložila na rokovanie vlastníkom bytov návrh na voľbu zapisovateľa - p. Koníková, p. Bošák a p. Dubovský za overovateľov zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome.

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. Bošáka a p. Dubovského 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

Predseda júci 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. Miroslav Bošák s ňou súhlasí a zároveň potvrdzuje 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 správcou TEPLA 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 Správcu 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. Bošák Miroslav, trvale bytom Komenského 26, Modra. Zástupca vlastníkov vykonával svoju činnosť bezplatne a dostával len náhradu výdavkov spojených s činnosťou zástupcu vlastníkov, čo navrhuje správca zrušiť.

Hlasovanie: **za – 57,22 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (20,6 platných hlasov z 36)**
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 ch v a ľ u j ú*

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

Uznesenie bolo prijaté jednomyseľne 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 hradená 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 648,- € brutto vrátane všetkých jeho daňových a odvodových povinností.

Hlasovanie: **za – 57,22 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (20,6 platných hlasov z 36)**
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 ch 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 648,- € 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. Odmena zástupcu vlastníkov bytov podlieha daňovým a odvodovým povinnostiam v zmysle platných právnych predpisov, ktoré si plní sám. Zástupca vlastníkov má okrem odmeny nárok aj na náhradu účelne vynaložených nákladov spojených s výkonom funkcie. *Uznesenie bolo prijaté jednomyseľne 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, materiálové 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 – 57,22 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (20,6 platných hlasov z 36)**
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

➤ *s ch v a ľ u j ú*

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

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

5. Schválenie zmluvy o výkone správy

P. Koníková predložila vlastníkom bytov návrh na zmenu znenia Zmluvy o výkone správy z dôvodu potreby jej aktualizácie v dôsledku prijatých noviel právnych predpisov, medzi spoločnosťou TEPLA MODRA, s.r.o. ako správcou a vlastníkami bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome, a to v znení, v akom tvorí prílohu č. 2 tejto zápisnice, pričom táto by v celom rozsahu nahradila existujúce znenie Zmluvy o výkone správy zo dňa 1.4.2008.

Hlasovanie: **za – 57,22 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (20,6 platných hlasov z 36)**
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 TEPLA MODRA, s.r.o., ako správcou a vlastníkami bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome ako vlastníkami od 1.7.2019, a to v znení, v akom tvorí prílohu č. 2 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 – 57,22 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (20,6 platných hlasov z 36)**
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. Miroslava Bošáka, trvale bytom: Komenského 26, Modra, nar. [REDAKOVANÉ] 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
- Požiarne ochrana – pravidelné prehliadky HP a tlakové skúšky
- Výmena meračov tepla v bytoch na diaľkový odpočet (povinná po 10 rokoch životnosti) – výber z troch ponúk po odhlasovaní vlastníkami
- Odstránenie zatekania z balkónov p. Cíchovej a p. Nemca
- Odstránenie zatekania do bytu p. Parajkovej
- Drobné opravy (vchodové dvere, zvončeky ...)

P. Liška odprezentoval tri ponuky na výmenu meračov tepla, ktorú je správca povinný zabezpečiť po dobe životnosti. Predložená bola ponuka fi. Ista Slovakia (18,54 €/radiátor), Bytherm (31.11.€/radiátor) a ENBRA Slovakia (19,23 €/radiátor). Vlastníci po prediskutovaní si vybrali ponuku od fi. ENBRA Slovakia, ktorá tvorí prílohu č. 4 tejto zápisnice. Zároveň súhlasili s financovaním výmeny meračov v bytoch vlastníkov z Fondu opráv domu.

Hlasovanie: **za – 57,22 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (20,6 platných hlasov z 36)**
proti 0 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (0 hlasov)
zdržalo sa 0 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (0 hlasov)

UZNESENIE č. 7

Vlastníci bytov nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome

➤ *schvaľujú*

výber dodávateľa na **výmenu meračov tepla** v bytoch na diaľkový odpočet - firmu **ENBRA SLOVAKIA, s.r.o.** Banská Bystrica. Zároveň žiadajú financovať výmenu meračov z Fondu údržby, prevádzky a opráv domu.

Zároveň zástupca vlastníkov navrhol doriešiť problémy so zatekaním do bytov. Na odstránenie závad zatekania podľa navrhnutého Plánu opráv doporučuje vyčleniť čiastku vo výške 1500,- € z Fondu a na schválenie vlastníkami, aby mohla byť použitá na tento účel. Zároveň v spolupráci so správcou bude spoločne hľadať dodávateľa a aj spoločne vyberú na realizáciu prác.

Hlasovanie: **za – 57,22 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (20,6 platných hlasov z 36)**

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

➤ *schvaľujú*

použitie sumy max. do výšky 1 500 € na financovanie odstránenia uvedených závad zatekania do bytov uvedených v Pláne opráv.

Po širšej diskusii vlastníci schválili Plán opráv, ako je uvedený v návrhu podľa bodu 7a.

Hlasovanie: **za - 100 % prítomných vlastníkov bytov v Bytovom dome (všetci prítomní)**

UZNESENIE č. 9

Vlastníci bytov všetkými prítomnými vlastníkami bytov v Bytovom dome

➤ *schvaľujú plán opráv na rok 2019* podľa spoločného návrhu.

Uznesenie bolo prijaté jednomyselne a bez výhrad všetkými prítomnými vlastníkami 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. Liška informoval 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“ – Komenského 26,28, s HESLOM: **81Kom2628s** len pre účely vlastníkov bytov Komenského 26,28 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 :

- Reklamovať reproduktor na dorozumievacom zariadení na vchode Komenského 26, overiť či je ešte v záruke a zabezpečiť opravu (p. Sabo, Senec ho inštaloval)
- Vymeniť menovky na zvončekoch, mal by dodávateľ doručiť kľúč od zvončekov, lebo v záruke to zabezpečoval
- Zabezpečiť opravu uzamykania vchodových dverí, príp. zohnať aj ponuky na otváranie dverí elektromagnetom, v spolupráci so zástupcom vlastníkov
- P. Bošák má zabezpečiť a doplniť si kľúče od všetkých spoločných priestorov v oboch vchodoch domu, zároveň ich zabezpečiť aj pre správcu.

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 Oznámenia o konaní schôdzy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Komenského 26, 28 v Modre zo dňa 5.6.2019, 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 12.6.2019

Správnosť uvedených údajov potvrdzujú:

zapisovateľ

Ing. Viera Koníková

overovateľ

Miroslav Bošák

overovateľ

Miroslav Dubovský
