

Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome SNP 15, 17 v Modre, ktorá sa konala dňa 26.6.2019

- **Miesto konania** : spoločné priestory domu – vchod domu SNP 17, Modra
- **Čas konania**: Dňa 26.6.2019 o 17. hod.
- **Prítomní** : Vlastníci podľa prezenčnej listiny v prílohe č.1,
za správcu – Ing. Viera Koníková

➤ **Identifikácia bytového domu:**

Bytový dom so súpisným číslom so súpisným číslom stavby 1449, popis stavby: Bytový dom, postavený na parcele registra „C“ č. 1027/1 a 1027/2, o výmere 365 m², zapísaný na LV č. 5430, pre katastrálne územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok, nachádzajúci sa na adrese: **SNP 15, 17** (ďalej len „Bytový dom“),

- **Počet bytov v Bytovom dome**: 24, , na schôdzi sa zúčastnilo 23 vlastníkov bytov, z toho bolo 14,50 platných hlasov. Prítomných bolo celkom **60,4 %** všetkých platných hlasov 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

Schôdzu 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 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. Slimák a p. Klúčiková 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. Slimáka a p. Klúčikovú za overovateľov zápisnice zo schôdze 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.

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, ako aj splácania úveru z Prima Banky a zo ŠFRB, zostatku úverov a doby splácania (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 zástupcu vlastníkov p. Slimák súhlasí s posúdením, a prijíma doporučenie správcu 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 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 Správca 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. Slimák Samuel, trvale bytom SNP 17, Modra. Zástupca vlastníkov vykonával svoju činnosť bezplatne a dostával len náhradu výdavkov spojených s činnosťou zástupcu vlastníkov, čo navrhuje správca zrušiť .

Hlasovanie: **za – 60,4 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (14,5 platných hlasov z 24)**
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 vlastníckmi 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 **3,50 €** za byt mesačne. Vyplácaná bude polročne po ukončení polroka vo výške 504,- € brutto vrátane všetkých jeho daňových a odvodových povinností .

Hlasovanie: **za – 60,4 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (14,5 platných hlasov z 24)**
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,- € (slovom päťstoštyri eur) 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 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, 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 – 60,4 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (14,5 platných hlasov z 24)**
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 c h 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 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 predložila vlastníkom bytov návrh na 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 správcovi 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 – 60,4 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (14,5 platných hlasov z 24)**
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

➤ *s c h v a ľ u j ú*

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 správcovi 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. 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 – 60,4 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (14,5 platných hlasov z 24)**
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. Samuela Slimáka, trvale bytom SNP 17, Modra, nar.: [REDACTED] 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
- Výmena meračov tepla v bytoch na diaľkový odpočet (povinná po 10 rokoch životnosti) – výber z troch ponúk po odhlasovaní vlastními
- Drobné opravy – oprava osvetlenia vonku pri zadnom vchode, výmena zatvárača predných vchod. dverí SNP 15 ...

P. Koníková odprezentovala 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 – 60,4 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (14,5 platných hlasov z 24)**
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

➤ *s ch v a ľ u j ú*

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.

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. 8

Vlastníci bytov všetkými prítomnými vlastníkami bytov v Bytovom dome

➤ *s ch v a ľ u j ú* **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“ – SNP 15, 17, s HESLOM: **82Snp1517q** len pre účely vlastníkov bytov SNP 15,17 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 :

- zrušenie havarijnej služby, rozvody sú nové, nezasahujú - od fi. JA DA jednohlasne schválené
- overiť cenu za projekt a rekonštrukciu elektroinštalácie v spoločných priestoroch
- správca upozornil, že za byt v spoluvlastníctve (nie manželov) musí byť jeden splnomocnený na hlasovanie od všetkých spoluvlastníkov, inak nemá platný hlas
- pripraviť na ďalšiu schôdzu návrh Domového poriadku od správcu
- v službách rozpočítať náklady na výťahy už všetkým vlastníkom bytov – jednohlasne schválené
- p. Šimonovičová požiadala o záručnú výmenu ventilu na TÚV v stúpačke, nedá sa s ním pohnúť (správca pošle reklamáciu Bytservis)

8. Záver

P. Koníková vyhlásila, že táto schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome bola zvolaná správcom Bytového domu TEPLA MODRA, s.r.o. v zmysle Oznámenia o konaní schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome SNP 15,17 v Modre zo dňa 19.6.2019, 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 26.6.2019

Správnosť uvedených údajov potvrdzujú:

zapisovateľ

Ing. Viera Koníková

overovateľ

Samuel Slimák

overovateľ

Drahomíra Klúčiková
