

**Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome
SNP 16,18,20 v Modre, ktorá sa konala dňa 20.6.2019**

- **Miesto konania** : spoločné priestory domu – vchod domu SNP 20, Modra
- **Čas konania**: Dňa 20.6.2019 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 1541, popis stavby: Bytový dom, postavený na parcele registra „C“ č. 1022/1,1022/2 a 1022/3, o výmere 557 m², zapísaný na LV č. 5438, pre katastrálne územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok, nachádzajúci sa na adrese: **SNP 16, 18, 20** (ďalej len „Bytový dom“),

- **Počet bytov v Bytovom dome**: 36, , na schôdzi sa zúčastnilo 25 vlastníkov bytov, z toho bolo platných hlasov 19,5. Prítomných bolo celkom 54,17 % 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 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. Podhradský a p. Peško 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. Podhradského a p. Peška 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 (viď príloha č. 2). Súčasťou aktuálnych údajov k 31.5.2019 boli aj výpisy z účtov PSS, kde informovala o stave splácania úveru, resp. sporenia a možnostiach čo najskoršieho preklenutia z medziúveru do stavebného úveru, splátkami, aby bolo čím skôr dosiahnuté hodnotiace číslo, ktoré to umožní. Predbežne to má byť v júni 2020. Zároveň im to pomôže skrátiť dobu splácania a zníženie preplatenia stavebného úveru.

3. Schválenie zmeny v odmeňovaní zástupcu vlastníkov

P. Liška predložil **návrh na zmenu v odmeňovaní zástupcu vlastníkov** z dôvodu právneho posúdenia súčasnej formy vyplácania a odporúčania podľa právnej analýzy, ktorú si dali vypracovať členovia zväzu správcov (ZBHS) v záujme právnej istoty. Po prejednaní zmeny zástupca vlastníkov p. Podhradský 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 správcom 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. Podhradský, trvale bytom SNP 16, Modra. Zástupca vlastníkov vykonával svoju činnosť na základe dohody o vykonaní práce z účtu služieb, čo navrhuje správca zrušiť.

Hlasovanie: **za 54,17 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (19,5 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 c h v a ľ u j ú*

zrušenie vyplácania odmeny zástupcovi vlastníkov formou dohody o vykonaní práce 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 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 756,- € 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 54,17 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (19,5 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 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 756,- € brutto polročne, ktorá bude splatná do konca mesiaca nasledujúceho po ukončení kalendárneho polroka, 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

P. Liška vysvetlil, že nové povinnosti podľa platnej legislatívy prinášajú správcom vyššiu administratívnu záťaž, materiálové náklady aj vyššie nároky na odbornosť zamestnancov. Preto správca po analýze 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 54,17 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (19,5 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 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. Liška pripomenul, že vlastníci mali súčasne s pozvánkou zmluvu vyvesenú v každom vchode a zároveň zverejnenú na stránke správcu, aby mali možnosť si ju vopred naštudovať. P. Podhradský tlmočil pripomienky vlastníkov, ktoré na schôdzi boli prediskutované a po dohode so správcom budú zohľadnené v novom znení zmluvy. P. Liška zdôvodnil zmenu znenia Zmluvy o výkone správy od 1.7.2019 z dôvodu potreby jej aktualizácie v dôsledku prijatých noviel právnych predpisov, pričom táto by v celom rozsahu nahradila existujúce znenie Zmluvy o výkone správy zo dňa 1.4.2008. Návrh zmluvy od správcu po zohľadnení pripomienok vlastníkov tvorí prílohu č. 2 tejto zápisnice a po overení zástupcom vlastníkov konečného znenia bude táto zmluva podpísaná a zverejnená na stránke správcu a zároveň ju obdrží každý vlastník v zmysle zákona.

Hlasovanie: **za 54,17 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (19,5 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

➤ *s ch 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 správcom a vlastními vlastními bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome ako vlastními 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 vlastními bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome oprávnenými na hlasovanie.

6. Poverenie vlastníka na podpis zmluvy o výkone správy

P. Liška predložil 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 54,17 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (19,5 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

➤ *p o v e r u j ú*

vlastníka bytu v Bytovom dome, a to p. Milana Podhradského, trvale bytom: SNP 16, 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 vlastními bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome oprávnenými na hlasovanie.

7. Rôzne

a. Plán opráv na rok 2019

- Deratizácia jarná a jesenná
- Požiarňa ochrana – pravidelné prehliadky HP a tlakové skúšky
- Výmena meračov tepla v bytoch na diaľkový odpočet (povinná po 10 rokoch životnosti) – ISTA Slovakia
- Drobné opravy

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 €/na 1 radiátor), Bytherm (31,11€/na 1 radiátor) a ENBRA Slovakia (19,23 €/na 1 radiátor). Vlastníci po prediskutovaní si vybrali ponuku od fi. ISTA Slovakia s cenou za jeden merač (PRVN) podľa ponuky vo výške 18,54 €, ktorá tvorí prílohu č. 4 tejto zápisnice. Zároveň súhlasili s financovaním výmeny meračov v bytoch vlastníkov z FO a zároveň mimoriadnym vkladom do FO vloží každý vlastník za svoj byt čiastku, ktorú im správca vyčíslil po realizácii výmeny meračov presne podľa počtu namontovaných kusov v bytoch.

Hlasovanie: **za 54,17 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (19,5 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

➤ *s ch v a ľ u j ú*

výber dodávateľa na **výmenu meračov tepla** v bytoch na diaľkový odpočet - firmu **ista Slovakia, s.r.o.** Bratislava. Zároveň súhlasia s financovaním výmeny meračov v bytoch vlastníkov mimoriadnym vkladom do FO každý za svoj byt čiastkou, ktorú im správca vyčíslil po realizácii výmeny meračov podľa skutočnosti.

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 v bode 7.a tejto zápisnice.

Uznesenie bolo prijaté jednomyseľne 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. Liška zároveň oboznámil vlastníkov s novým Cenníkom poplatkov za služby nad rámec zmluvy a informoval o jeho zverejnení na stránke www.teplomodra.sk. Zároveň pripomenul, 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 16318320 s HESLOM: **83SNP161820w** len pre účely vlastníkov bytov SNP 16, 18, 20 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 :

- Zástupca vlastníkov navrhol mimoriadnu splátku z FO na stavebné sporenie v PSS 10 tis. € do konca októbra 2019, v prípade že nebudú skôr potrebné na iné účely.

Hlasovanie:

- **za 54,17 % všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome (19,5 platných hlasov z 36)**

UZNESENIE č. 9

Vlastníci bytov nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome

- *s ch v a ľ u j ú* **mimoriadnu splátku z Fondu opráv na účet sporenia v PSS** podľa návrhu zástupcu vlastníkov vo výške 10 000,- €, so splatnosťou aj po čiastkach do konca októbra 2019, pokiaľ nebudú financie potrebné dovtedy na niečo dôležitejšie.

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

- Zástupca vlastníkov navrhol, že osloví p. Hudeka, ktorý zabezpečoval opravu strechy na odstránenie závad, pokiaľ sa to nepodarí, požiada správcu o hľadanie firmy, ktorá by vedela závady odstrániť.
- Vlastníci mali ďalej požiadavky na výmenu elektroinštalácie v spoločných priestoroch, od rozvodne po byty. P. Liška sa vyjadril, že potrebujú k tomu projekt. Správca bol poverený nájsť projektanta a zistiť čo by stál projekt na rekonštrukciu elektroinštalácie aj s rozpočtom a výkazom výmer v spoločných priestoroch Bytového domu.

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 13.6.2019, 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 20.6.2019

Správnosť uvedených údajov potvrdzujú:

zapisovateľ

Ing. Viera Koníková

overovateľ

Bc. Milan Podhradský

overovateľ

Svetoslav Peško
