

**Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome
Komenského 26, 28 v Modre, ktorá sa konala dňa 16.6.2020**

- **Miesto konania** : spoločné priestory domu – klubovňa Komenského 26, Modra
- **Čas konania**: Dňa 16.6.2020 o 17.30 hod.
- **Prítomní** : Vlastníci podľa prezenčnej listiny v prílohe č.1,
za správcu – Ing. Viera Koníková
host' – Gula Peter, finančný poradca
- **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 25 vlastníkov bytov, z toho bolo platných 22 aj 2/3 hlasov. Prítomných bolo celkom 62,28 % všetkých vlastníkov bytov v dome.
- **Program schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome**:
 1. **Otvorenie, schválenie programu a voľba zapisovateľa a overovateľov**
 2. **Výročná správa za rok 2019, aktuálny stav FO k 31.5.2020**
 3. **Výber dodávateľa – výmena výťahov, oprava strechy, oprava balkónov**
 4. **Schvaľovanie realizácie a financovania diela**
 5. **Plán opráv na r. 2020**
 6. **Rôzne, uznesenie, záver.**

1. Otvorenie a voľba zapisovateľa a overovateľov

Schôzdu vlastníkov bytov v Bytovom dome otvorila a prítomných privítala p. Koníková v mene správcu SLUŽBY 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. S programom podľa pozvánky súhlasia.

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 2019, aktuálny stav FO k 31.5.2020

P. Koníková konštatovala, že Správu o činnosti správcu obdržal každý vlastník bytu spolu s vyúčtovaním služieb za rok 2019, preto len zhrnula výsledky, odpovedala na nejasnosti a informovala prítomných o aktuálnom stave hospodárenia domu (vid' príloha č. 2).

3.,4. Výber dodávateľa – výmena výťahov, oprava strechy, oprava balkónov, financovanie

- Na úvod predstavila p. Koníková finančného poradcu, aby uviedol **možnosti financovania** zámerov, ktoré plánujú vlastníci v tomto roku realizovať – p. Gulu, ktorý hlavne oboznámil prítomných so Štátnym fondom rozvoja bývania, aké sú najvýhodnejšie možnosti financovania s najnižším úrokom, ako aj iné možnosti komerčných bánk. Prítomní si vypočuli, že ak sa v prípade ŠFRB dohodnú na kombinácii 3 (napr. výmena výťahov, systémové poruchy balkónov, modernizácia strechy, fasády ...) môžu mať úrok 0%, pri dvoch môže byť úrok 0,5%, ručenie – poisťka a tvorba fondu, splatnosť max.20 rokov, možnosť aj predčasne splácať bez poplatku, potreba 25 % z vlastných zdrojov. Ponúkol kompletný inžiniering celého procesu a podania na ŠFRB. Vlastníci zobrali

informácie na vedomie a po krátkej diskusii nemajú záujem zatiaľ sa púšťať do kompletnej rekonštrukcie, bude závisieť od ďalších nevyhnutných opráv. No neskôr môžu byť tieto informácie užitočné.

- **Oprava strechy:** p. Koníková predstavila, podľa dohody so zástupcom vlastníkov, cenovú ponuku firmy CORRO (príloha č. 3) na :

- a. Lokálnu opravu v miestach zisteného zatekania do bytov a potreby nevyhnutných opráv technológiou overenou na iných bytových domoch – hydroizolačným náterom v cene 6 312,50 €
- b. Kompletnú opravu strechy so získaním záruky na 20 rokov, v cene 16 300 €.

Podľa vyjadrenia p. Bošáka, ideálne by bolo dať týmto spôsobom opraviť celú strechu a na ďalšie roky by bol so zatekaním problém vyriešený. Na to následne reagoval p. Siváček, ktorý má tiež prax z opravy striech a navrhol, aby najskôr opravili len lokálne poruchy a až neskôr sa pustili do modernizácie aj s ostatnými súčasťami domu (fasáda, balkóny, strecha). Vzhľadom na aj tak dosť vysokú cenu za lokálne opravy podľa ponuky sa ponúkol, že lokálne opravy vykoná sám gumoasfaltom bezplatne, podľa zistení poškodenia pri obhliadke v súčinnosti so zástupcom vlastníkov, príp. len vyššia spotreba materiálu sa zafinancuje z fondu.

Následne vlastníci zamietli zatiaľ ponuku firmy CORRO, hlasovali o návrhu p. Siváčka a prijali ho :

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. 2

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

➤ *s ch v a ľ u j ú*

lokálnu opravu strechy podľa návrhu p. Siváčka izolačnými páskami a gumoasfaltom, na odstránenie všetkých zatekajúcich miest zo strechy do bytov, čím odstráni poškodené časti strechy, ktoré zatekajú.

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

- **Oprava balkónov:** p. Koníková pripomenula, že v minulom roku zabezpečil správca obhliadku pozvaného odborníka aj s p. Bošákom všetkých 3 poškodených balkónov (p. Nemeč, p. Dubovský a p. Cíchová) na odstránenie chýb balkónov, predložil stanovisko od firmy FORTSTAV, ktoré na schôdzi predstavil aj vlastníkom, no z dôvodu rozsiahlej opravy nebolo vlastníkami akceptované. Preto zástupca vlastníkov zabezpečil ďalšie tri ponuky na lokálne odstránenie chýb balkónov, ktoré odprezentoval na dnešnej schôdzi:

- a. Ján Kleberc – v cene 2 580 €
- b. Karol Hájko – v cene 2 830 €
- c. Rastislav Balažovič – v cene 2 920 €

Podľa vyjadrenia p. Bošáka, ide o lokálnych stavbárov (ponuky tvoria prílohu č. 4), ktorý vykonávajú takéto práce a vlastníci si vybrali ponuku p. Kleberca s termínom vykonania v priebehu júla 2020 postupne od p. Nemca, potom p. Dubovského a p. Cíchovú nakoniec. Zástupca vlastníkov zabezpečí prístupnosť bytov po dohode s vlastníkami, ktorých sa oprava dotýka. Zároveň poverili vlastníci správcu na vypracovanie a podpis Zmluvy o dielo.

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. 3

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

➤ *s ch v a ľ u j ú*

dodávateľa na opravu balkónov podľa ponuky p. Kleberca v cene 2 580 € z fondu opráv na odstránenie systémových porúch troch balkónov podľa obhliadky vykonanej u vlastníkov bytov a zároveň

➤ *poverujú*

správcu na vypracovanie a podpis Zmluvy o dielo v zmysle ponuky s p. Klebercom.

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

- **Výmena výťahov:** vzhľadom na to, že vlastníci požadujú nový výťah so vstupom a výstupom na prízemí BD p. Koníková uviedla príklad výmeny výťahov na BD SNP 15, 17, kde sa nachádza nový výťah podobných parametrov ako potrebujú. Možno si ho pozrieť, vyskúšať a pýtať sa užívateľov na spokojnosť. Za správcu uviedla, že so spoluprácou s p. Baďurom, ako dodávateľom, boli spokojní, pripravil celú dokumentáciu, vrátane zabezpečenia stavebných prác, oni zabezpečili len stavebné povolenie, stavebný dozor a hydroizoláciu podlahy proti zemnej vlhkosti. Zároveň im ponechal aj výšku mesačného paušálu na údržbu výťahov. K tomu dodal p. Bošák aj možnosť vyskúšať si výťah na BD Komenského 11, kde je nový výťah na porovnanie zase od inej firmy. Zároveň zabezpečil cenové ponuky od 3 firiem (príloha č. 5), ktoré predstavil:

- a. KONE s.r.o. Bratislava, kabína rozmer 830 x 1600 x 2150mm – v cene s DPH = 90 000 € (stavebné práce musí zabezpečiť objednávateľ)
- b. Servis elektro zdvíhacie zariadenia s.r.o. Pezinok, 1. alternatíva: kabína rozmer 780 x 1300 x 2090mm – v cene 98 640 €, (vrátane stavebných prác okrem hydroizolácie)
- c. Servis elektro zdvíhacie zariadenia s.r.o., 2. alternatíva: kabína rozmer 800 x 1550 x 2090mm – v cene s DPH = 136 920 € (vrátane stavebných prác okrem hydroizolácie)
- d. TT – Výťahy s.r.o. Trnava, kabína rozmer 870 x 1900 x 2100mm – v cene 114 360 € (vrátane stavebných prác okrem hydroizolácie).

Ako zástupca vlastníkov ich odprezentoval, ponuky boli všetky na kvalitatívne dobrej úrovni, no vlastníkov oslovila okrem všetkých výhod nového výťahu aj veľkosť kabíny, lebo požiadavku na možnosť prevážať výťahom aj vozík záchranej služby, či sťahovanie nábytku, pre nich spĺňala len posledná ponuka od TT Výťahy a tá bola v pomere ceny a veľkosti pre nich najvýhodnejšia. Naviac, p. Bošák uviedol aj to, že dodávateľ je ochotný prijať aj splácanie časti tejto investície na 30 mesiacov bezúročne, čo by znamenalo, že si dokážu vlastníci z fondu opráv zaplatiť akontáciu vo výške€ a zostatok vo výške splatiť v splátkach mesačne, pričom by nemuseli žiadať o žiadny úver. Priklonili sa všetci k tejto alternatíve a zároveň požiadali správcu, aby zabezpečil všetky náležitosti k uzavretiu zmluvy s touto firmou a zahájil proces na výmenu výťahov. Zároveň, aby zabezpečil aj ponuku z firmy CORRO na hydroizoláciu výťahovej šachty podľa dohody s vybratým dodávateľom výťahov. Po schválení ponuky zástupcom vlastníkov objedná správca aj hydroizoláciu šachty. Vlastníci sa týmto uzniesli na Výbere dodávateľa – firmy TT Výťahy s.r.o. s cenou 114 360 € aj financovaním výmeny výťahov formou 1. -akontácie vo výške € a zostatok formou splátok na 30 mesiacov vo výške €/mesačne .

Hlasovanie: **za** - 62,28 % všetkých 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. 4

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

➤ *s ch v a ľ u j ú*

výmenu výťahov realizovať dodávateľom – TT Výťahy s.r.o., Trnava v cene 114 360 € podľa cenovej ponuky v prílohe č. 5 s postupným financovaním z Fondu opráv a zároveň

➤ *poverujú*

správcu na vyžiadanie zmluvy o dielo s dodávateľom a podpis Zmluvy o dielo v zmysle ponuky s firmou TT Výťahy s.r.o. a zabezpečiť všetky náležitosti spojené s výmenou výťahov od dodávateľa ako aj z mesta Modra, zabezpečiť stavebný dozor v mene Vlastníkov a financovanie z fondu opráv akontáciou a splátkami na 30 mesiacov, dohodnutými v zmluve tak, aby im zostávala na fonde rezerva min. vo výške 2 000 € mesačne.

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

5. Plán opráv na rok 2020

- Deratizácia jarná a jesenná
- Požiarna ochrana – pravidelné prehliadky
- HP a tlakové skúšky, preventívna protipožiarna prehliadka
- Pravidelná revízia elektroinštalácie v spoločných priestoroch domu
- Výmena vodomerov na SV a TÚV (8.2020) v bytoch na diaľkový odpočet (financuje vlastník bytu)
- Odstránenie zatekania z balkónov (p. Dubovský, p.Cíchová a p. Nemeč) – fi. Kleberc
- Odstránenie zatekania do bytu p. Parajkovej (oprava strechy – p. Siváček)
- Výmena výťahov od prízemia (výber z ponúk) – TT Výťahy s.r.o. (koncom roka, príp. začiatkom nasl.)
- Drobné opravy v spol. priestoroch (podľa priebežných požiadaviek)

P. Koníková objasnila výmenu vodomerov v bytoch – v tomto roku je povinná výmena vodomerov na TÚV a o dva roky by mala byť výmena vodomerov na TÚV. Vzhľadom k tomu, že sa zmenil zákon a už bude povinná výmena vodomerov spoločná po 5 rokoch, odporučila vlastníkom, aby mohli byť vymenené v termíne 8. 2020 oba vodomery na diaľkový odpočet a už nemusí do bytu vstupovať nikto na odpočet ani na ďalšiu montáž. Vodomery si platí vlastník bytu a po výmene správca oznámi každému vlastníkovi listom presnú sumu na úhradu, čo bude predbežne za oba vodomery na byt suma 73,- €. Prítomní vlastníci s odporúčaním súhlasili a zároveň súhlasili s financovaním výmeny vodomerov – každý si ich zaplatí podľa pokynu správcu, o čom aj hlasovali:

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)

Zároveň vlastníci odsúhlasili aj Plán opráv – **za** -100 % prítomných vlastníkov bytov v Bytovom dome.

UZNESENIE č. 5

Vlastníci bytov nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov v Bytovom dome

➤ *s ch v a ľ u j ú*

1. Plán opráv na rok 2020 podľa spoločného návrhu.
2. Výmenu vodomerov na SV a TÚV na diaľkový odpočet naraz v termíne 8.2020, ktoré si budú platiť každý za seba

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

6. Rôzne

a.) P. Bošák upozornil vlastníkov :

- na výsledok protipožiarnej prehliadky, vyvesený v každom vchode domu a zdôraznil, aby si vlastníci odstránili predmety pri dverách do bytu, na schodisku, v pivnici a nezabraňovali tak voľnému prechodu v prípade požiaru (záznam v prílohe). Pri najbližšej kontrole budú únikové cesty uvoľnené a predmety odstránené na náklady vlastníka. Odstránenie nedostatkov v spoločných priestoroch zabezpečí p. Bošák s p. Klebercom podľa presných protipožiarnych opatrení.
 - na Pokyny vyvesené na nástenke v každom vchode, čo treba robiť v prípade úniku plynu, kontakty a riešenia
 - na to, aby v prípade poruchy zariadení, či havárie v dome vlastníci informovali aj o spätnej väzbe zástupcu vlastníkov, príp. správcu aj po odstránení závady, keď ju nezabezpečoval zástupca, príp. správca domu
- b.) P. Horváthová informovala o zatekaní v stúpačkách z bytu p. Sabovej, p. Sabová sa vyjadrila, že poruchu už odstránili. P. Horváthová oznámila správcovi, že závada bola odstránená.
- c.) Vlastníci požiadali správcu, či je ešte záruka na rozvody. Po overení správcu zistil, že záruka je 5 rokov na kvalitu prác a začala plynúť od 8.8.2016, takže sú v záruke do 8.2021, no na materiál už záruka neplatí, bola 2 roky. Takže podobné závady treba riešiť podaním reklamácie u správcu !
- d.) P. Koníková vlastníkov informovala, že ponuky preberané na schôdzi správcu zverejňuje na stránke, ako bolo oznámené na poslednej schôdzi. Zástupca vlastníkov, príp. správca poskytne opakovane heslo, pokiaľ si ho niekto neuložil a môže sledovať všetky závažné dokumenty, týkajúce sa domu na stránke správcu v položke pod názvom bytového domu. Po podpise zápisnice bude aj táto zverejnená k nahliadnutiu všetkých vlastníkov, ktorí sa zaujímajú o chod domu.
- e.) P. Koníková upozornila vlastníkov, ktorým zatiekol byt zo spomínaných závad, aby si kritické situácie vždy nafotili a po odstránení závad si môžu uplatniť náhradu škody cez poistenie domu, no musia mať k tomu údaje ako je dátum zatečenia, foto a uložiť tieto informácie.
- f.) P. Bošák informoval vlastníkov, že miestnosť, v ktorej sa koná schôdza je novozriadenou klubovňou domu a v prípade potreby, ju môžu využívať, kľúče sa nachádzajú u neho na vyžiadanie.
- g.) Správca odporučil zástupcovi vlastníkov, aby on osobne zbieral podnety od vlastníkov, riešil ich pokiaľ sa dá na mieste, príp. za spolupráce so správcom a samozrejme nahlasoval, príp. objednával havarijnú službu alebo iné opravy v spoločných priestoroch domu. Závady v byte si riešia vlastníci sami, príp. môžu využívať Havarijnú službu a opravy v byte si hradia sami.

Záver

P. Koníková vyhlásila, že táto schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome bola zvolaná správcom Bytového domu SLUŽBY MODRA, s.r.o. v zmysle Pozvánky zo dňa 8.6.2020, pričom rokovanie bolo plodné a konštruktívne. Hlasovanie na schôdzi 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 o 21.40 hod..

V Modre, dňa 16.6.2020

Správnosť uvedených údajov potvrdzujú:

zapisovateľ

Ing. Viera Koníková

overovateľ

Miroslav Bošák

overovateľ

Miroslav Dubovský