

Zápisnica
zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov
bytového domu Gazdovský rad 49,51,53 Šamorín zo dňa 16.04.2015
konaná o 18,00 hod. v MsKS

Schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na Gazdovský rad 49,51,53 Šamorín (ďalej len „vlastníci“ v príslušnom gramatickom tvare) bola zvolaná na základe pozvánky správcu zo dňa 9.4.2015 a v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v aktuálnom znení.

1. Otvorenie, schválenie programu schôdze, voľba zapisovateľa a overovateľov zápisnice

Prítomných vlastníkov: 19, počet platných hlasov je 16, počet neplatných hlasov je 3.

Predseda schôdze:

Ing. Pogány Tibor, konateľ MPBH ŠAMORÍN s.r.o.

Na začiatku schôdze predseda schôdze uviedol schôdzu a následne odovzdal slovo zástupcovi vlastníkov, Ing. Polovkovi (ďalej len ZV), ktorý jednotlivé body schôdze prezentoval pomocou multimediálnej prezentácie a k jednotlivým bodom predniesol komentáre.

Predseda schôdze prečítal návrh programu uvedený v pozvánke.

Vlastníci po hodine rokovania schválili:

Uznesenie č. 1:

- program schôdze v rozsahu pozvánky,
- za zapisovateľa zápisnice zo schôdze Ing. Benjamína Barátha,
- za overovateľov zápisnice p. Soňu Jánošíkovu a p. Mgr. Ladislava Jakóczyho

Priebeh hlasovania:

Za hlasovalo: 16 vlastníkov

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov bytov

Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov bytov

Návrh bol prijatý jednohlasne.

2. Informácia o zmenách v Zákone č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov – práva vlastníkov a správcu.

Najdôležitejších zmeny v zákone boli v rámci multimediálnej prezentácie prediskutované a podrobne vysvetlené ZV. Vlastníci informáciu zobrali na vedomie.

3. Obnova bytového domu

3.1. Podrobná informácia o prácach v roku 2013/2014 na obnove bytového domu bola prezentovaná najmä čo sa týka finančného vyúčtovania. Z úveru od Prvej stavebnej sporiteľne boli čerpané prostriedky aj na výmenu bytových okien, pričom tieto platia zásadne len dotknutí vlastníci bytových okien. Nevyčerpané prostriedky vo výške 6693,72€ boli prevedené do príjmov fondu prevádzky, údržby a opráv (GO fondu) bytového domu. Zároveň bol predstavený energetický certifikát domu, ktorý sa nachádza vo výveskách domu.

3.2. Po obnove bytového domu je podľa príslušného zákona povinnosť vykonať vyregulovanie vykurovania podľa zákon o energetickej hospodárnosti budov. Tento krok však súvisí s výmenou teplovodných vedení celého sídliska (naplánované zo strany správcu na rok 2015).

3.3. Vlastníci boli požiadaní, aby v žiadnom prípade nezasahovali do fasády bytového domu, nakoľko na fasádu bola poskytnutá 6 a na strechu 10 ročná záručná lehota. Akýkoľvek zásah do fasády alebo strechy môžu mať za následok stratu záruky.

3.4. V prípade potreby TV antény resp. pripojenia k existujúcim rozvodom, je potrebné kontaktovať správcu budov. Vlastníci bytov nesmú bez vedomia správcu vychádzať na strechu.

4. Výmena spoločných rozvodov bytového domu (ďalej len ZTI)

ZV informoval vlastníkov o priebehu prípravy obnovy výmeny stúpačiek ZTI, o výbere projektanta a o priebehu výberového konania na zhotoviteľa výmeny ZTI. Vlastníkmi schválený prípravný výbor pracoval v zložení p. Jánošíková, Ing. Polovka, p. Csenkey, p. Ďordžay, p. Tómes, p. Vlčko, p. Košovský a zasadal niekoľkokrát. Zo siedmich ponúk predbežne vytipovali ponuky dvoch

spoločností. Členovia výboru navrhujú osobne rokovať s týmito spoločnosťami a následne odporučiť podpis zmluvy o dielo s vybraným zhotoviteľom.

Uznesenie č. 2:

Vlastníci po hodine rokovania schvaľujú, aby výbor rokoval s dvomi vytypovanými spoločnosťami – Baugroup, s.r.o. a Pavol Čermek, živnostník - a na základe získania informácie, potvrdenia konečnej ceny, predstavenia postupu prác v zmysle cenovej ponuky, spresnenie požiadaviek na práce a ostatných dodacích podmienok vybral konkrétneho zhotoviteľa.

Priebeh hlasovania:

Za hlasovalo: 16 vlastníkov

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov bytov

Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov bytov

Návrh bol prijatý jednohlasne.

Uznesenie č. 3:

Vlastníci po hodine rokovania schvaľujú, aby výbor v zložení podľa uznesenia č. 2 vybral zhotoviteľa na realizáciu ZTI a na základe toho aby správca uzatvoril zmluvu s dodávateľom. Podmienkou realizácie výmeny ZTI v zmluve o dielo bude získanie finančných prostriedkov na realizáciu ZTI.

Priebeh hlasovania:

Za hlasovalo: 16 vlastníkov

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov bytov

Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov bytov

Návrh bol prijatý jednohlasne.

V tejto súvislosti boli predstavené ZV aj možnosti na financovanie ZTI (napr. zo ŠFRB, alebo ŠFRB Jessica II, alebo úsporou po navýšení prostriedkov GO fondu). Momentálna rezerva preddavkov do fondu je minimálna (v čase prípravy na obnovu sa fond navyšoval šetrným spôsobom). Na pokrytie režijných nákladov a výmenu ZTI by bolo nutné navýšenie do fondu z terajších 0,638 na 0,80 €/m² spoluvlastníckeho podielu. Toto navýšenie by pokrylo všetky režijné poplatky bytového domu, ako aj krytie úrokov a istinu prípadného úveru na výmenu stúpačiek resp. tvorbu rezervy na ich financovanie z vlastných zdrojov (v tom prípade s určitým časovým odkladom). Pre jednoizbový byt by to znamenalo pri nákladoch na výmenu stúpačiek cca 65 000 Eur navýšenie 5-6 € mesačne a pre 3 izbový byt 10-12 €/m² (závisí od veľkosti spoluvlastníckych podielov, najmä veľkostí pivníc jedn. bytov).

Zástupca vlastníkov dal v súvislosti s potrebou navýšenia GO fondu verejný prísľub, že toto navýšenie je prakticky konečné, keďže aj s ohľadom na plán opráv bytového domu ktorý zverejnil správca budovy a už realizované opravy, okrem výmeny stúpačiek sa žiadna väčšia investícia do vybavenia alebo obnovy domu už neplánuje. Tento prísľub sa nevzťahuje na nepredvídateľné okolnosti a okolnosti tzv. vyššej moci.

Uznesenie č. 4:

Vlastníci po hodine rokovania schvaľujú otázku navýšenia do fondu zabezpečiť písomným hlasovaním v zmysle novely zákona 182/1993 Z.z.. Zároveň schvaľujú overovateľov písomného hlasovania v danej veci: p. Eva Mezeyová, p. Karol Tomes, p. Martin Polovka.

Priebeh hlasovania:

Za hlasovalo: 15 vlastníkov (*medzitým jeden odišiel*)

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov bytov

Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov bytov

Návrh bol prijatý jednohlasne.

4. Diskusia

V rámci diskusie boli prediskutované témy:

- Vyhadzovania odpadkov z okien a poriadok okolo bytového domu. Vlastníci poukázali na isté osoby s tým, že bolo dohodnuté, že páchatelia neporiadku budú priebežne upozorňovaní.
- Vysádzanie kríkov a stromov okolo domu je nutné robiť s ohľadom na to, že okolo nich sa ťažko kosí a stromy, ak narastú, opäť budú musieť byť vyrúbané.

- ZV tiež apeloval na uvoľnenie spoločných priestorov od tam uložených horľavých predmetov, vybavenia domácností a nevhodnosť sušenia prádla v týchto priestoroch
- ZV uviedol, že nakoľko mestský podnik AREA odmieta kosiť okolo domu (na čelnej strane), tieto služby musí bytový dom niekoľkokrát si objednať u správcu za úhradu.
- ZV predstavil snímky bytového domu robené termo-kamerou. Z fotografií bolo evidentne vidieť rozdiely medzi pôvodným a stavom po zateplení domu ako aj kvalitu prevedenia prác súvisiacich so zateplením, keďže tepelné úniky sú v súčasnosti len cez okenné a dverové výplne ktoré sa prakticky nedajú eliminovať. Fotografie môžu byť v budúcnosti podkladom na zmenu koeficientov nevýhodnej polohy bytu, ktoré boli stanovené ešte pred obnovou a čiastočne stratili svoje opodstatnenie. Hlasovanie o úprave koeficientov neprebehlo, ZV, ktorý návrh na zmenu koeficientov predložil, vzhľadom na komplikovanosť problematiky a potrebu ďalšej diskusie, po prednesení problému návrh na úpravu koeficientov hlasovaním na schôdzi z programu schôdze stiahol
- ZV požiadal správcu o obloženie rohov pri hlavných dverách do domu, nakoľko sa tieto obili, alebo v budúcnosti môžu poškodiť.
- ZV informoval vlastníkov o tom, že v prípade výpadku elektriny je možné vstupné dvere otvoriť aj kľúčom a požiadal vlastníkov aby si skontrolovali dostupnosť kľúčov od spodného zámku dverí a v prípade potreby si tieto zabezpečili navzájom..
- Vlastníčka, p. Csápayová požiadala o preverenie nadmernej teploty v suteréne vchodu 53 – na vstupe teplovodného potrubia do objektu. Správca v spolupráci so ZV problém dorieši, pravdepodobne znížením prietoku ohrevného média
- Ohľadne problematického zaistovania vonkajších vstupných dverí keďže šlapátka sú častokrát poškodzované ťahaním bez odbrzdzenia, ZV prisľúbil zaoberať sa otázkou ich úplnej demontáže a nahradením polohovacím systémom na báze magnetov.

Vlastníci súhlasili s návrhmi ZV, k jednotlivým bodom sa čiastočne vyjadrili a ich brali na vedomie.

Záver

Predseda júci sa poďakoval prítomným za účasť a schôdzu vlastníkov ukončil.

Za MPBH ŠAMORÍN s.r.o.: Ing. Tibor Pogány, konateľ správcu

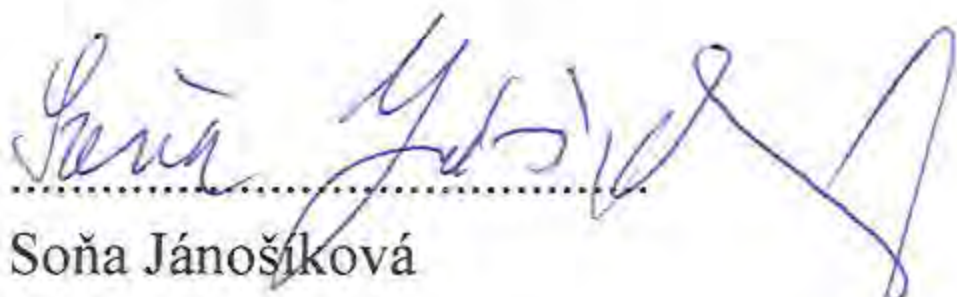


Zapísal:

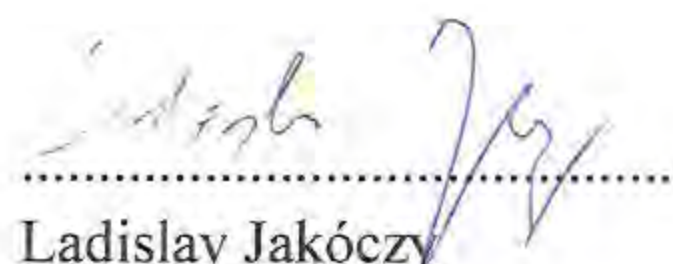


Ing. Benjamín Baráth

Overovatelia zápisnice:



Soňa Jánošíková



Ladislav Jakóczy

MPBH ŠAMORÍN, s.r.o.

sídlo: Veterná 23/D, 931 01 Šamorín, Slovenská republika

IČO: 36 261 611, IČ DPH: SK 2021833583

zapísaná v OR SR vedenom Okresným súdom Trnava, oddiel: Sro, vložka číslo: 14977/T

OZNÁMENIE

o hlasovaní podľa zák. č. 182/1993 Z.z. § 14 ods. 1

MPBH ŠAMORÍN, s.r.o., oznamuje, že bolo uskutočnené hlasovanie na schôdzi vlastníkov bytov obytného domu: **Gazdovský rad 35/49-53, Šamorín, konanej dňa 16.04.2015 o 18,00 hod.** v Šamoríne, v malej sále MsKS Šamorín.

Podľa prezenčnej listiny počet platných hlasov: 16,

neplatných hlasov: 3

§ 14 ods. 3: (cit.: „Schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; to neplatí, ak sa hlasuje podľa odsekov 4 a 5, § 7a ods.1, § 7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 8a ods.1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4“.)

1) Schválenie programu, voľba zapisovateľa a overovateľov zápisnice:

- Vlastníci po hodine rokovania schválili program schôdze v rozsahu pozvánky
- Prítomní navrhli za zapisovateľa Ing. Benjamína Barátha
- Za overovateľov boli navrhnutí p. Soňa Jánošíková a p. Mgr. Ladislav Jakóczy

Hlasovanie: Za: 16

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Týmto hlasovaním **bol schválený program schôdze v rozsahu pozvánky, za zapisovateľa Ing. Benjamín Baráth a za overovateľov zápisnice p. Soňa Jánošíková a Mgr. Ladislav Jakóczy.**

2) Výmena spoločných rozvodov bytového domu:

- Vlastníci po hodine rokovania hlasovali o tom, aby výbor vlastníkov rokoval s dvomi vytypovanými spoločnosťami – Baugroup s.r.o. a Pavol Čermek – živnostník – a na základe získania informácie, potvrdenia konečnej ceny, predstavenia postupu prác v zmysle cenovej ponuky, spresnenie požiadaviek na práce a ostatných dodacích podmienok vybral konkrétneho zhotoviteľa.

Hlasovanie: Za: 16

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Týmto hlasovaním **vlastníci poverili výbor, aby rokoval so spoločnosťou Baugroup s.r.o. a so živnostníkom Pavlom Čermekom a následne vybral konkrétneho zhotoviteľa.**

3) Uzatvorenie zmluvy so zhotoviteľom realizácie ZTI:

- Vlastníci po hodine rokovania schvaľujú, aby správca uzatvoril zmluvu so zhotoviteľom realizácie ZTI, ktorého vybral výbor vlastníkov

Hlasovanie: Za: 16

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Týmto hlasovaním vlastníci schválili, aby správca uzatvoril zmluvu s vybraným zhotoviteľom na realizáciu ZTI. Podmienkou realizácie výmeny ZTI bude získanie finančných prostriedkov na výmenu ZTI.

4) Navýšenie platieb do GO fondu:

- Nakoľko v zmysle zákona 182/1993 Z. z. nebolo možné hlasovať o zvýšení platieb do GO fondu na schôdzi vlastníkov, vlastníci navrhli o tejto otázke hlasovať formou písomného hlasovania. Zároveň boli navrhnutí overovatelia písomného hlasovania v danej veci: p. Eva Mezeyová, p. Ing. Karol Tómes, p. Ing. Martin Polovka, PhD.
- (Medzitým jeden vlastník odišiel)

Hlasovanie: Za: 15

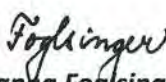
Proti: 0

Zdržal sa: 0

Týmto hlasovaním vlastníci schválili, aby sa uskutočnilo písomné hlasovanie o otázke zvýšenia platieb do GO fondu. Vlastníci súhlasili s tým, aby overovateľmi písomného hlasovania v danej veci boli p. Eva Mezeyová, Ing. Karol Tómes, Ing. Martin Polovka, PhD.

V Šamoríne, dňa 21.04.2015


MPBH Šamorín, s.r.o.
Veterná 23/D
931 01 ŠAMORÍN
Ing. Tibor Pogány
konateľ MPBH ŠAMORÍN, s.r.o.


Na základe zápisnice napísala: Zsuzsanna Foglsinger