

Zápisnica
zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov
bytového domu Gazdovský rad 49,51,53 Šamorín zo dňa 07.10.2015
konanej od 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 30.9.2015 a prebehla v zmysle Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „zákon“ v príslušnom gramatickom tvare).

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

Na začiatku schôdze na základe kontroly prezenčných listín bolo zistené že schôdze bytového domu sa zúčastnilo 72 vlastníkov zo 65 bytov. Počet platných hlasov v zmysle zákona je 65, počet neplatných hlasov je 0. Dvaja vlastníci splnomocnili na zastupovanie v plnom rozsahu Ing. Polovku. Prezenčné listiny a splnomocnenia sú prílohou zápisnice zo schôdze vlastníkov.

Na základe prezenčných listín je schôdza uznášania schopná v zmysle požiadaviek zákona a môže prijímať rozhodnutia na ktoré sa vyžaduje dvojtretinová väčšina hlasov.

Schôdzu otvoril konateľ MPBH ŠAMORÍN s.r.o. Ing. Tibor Pogány, uviedol program schôdze a následne odovzdal slovo zástupcovi vlastníkov, Ing. Martinovi Polovkovi (ďalej len „ZV“). ZV jednotlivé body schôdze prezentoval pomocou multimediálnej prezentácie a k jednotlivým bodom predniesol komentáre. K jednotlivým bodom prebiehala zároveň aj diskusia.

ZV navrhol zmeniť poradie bodov prerokovaného programu tak, aby ako prvý bod bola prerokovaná ponuka Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., na zmenu podmienok úverovej zmluvy a následne ostatné body programu podľa pozvánky.

Uznesenie č. 1: Vlastníci schvaľujú

- program schôdze v rozsahu pozvánky so zmenou navrhnutou ZV
- za zapisovateľa zápisnice zo schôdze Ing. Martina Polovku, PhD.
- za overovateľov zápisnice p. Viktóriu Medik a p. Ing. Karola Tomesa

Priebeh hlasovania:

Za hlasovali: vlastníci 65 bytov

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov

Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov

Návrh bol prijatý jednohlasne.

K jednotlivým bodom programu schôdze:

2. Prerokovanie ponuky Prvej stavebnej sporiteľne na zmenu úverovej zmluvy - zníženie úroku na úver na zateplenie budovy

2.1 ZV a Ing. Pogány uviedli tento bod programu, poskytlí vlastníkom informáciu o ponuke Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., na zmenu podmienok úverovej zmluvy. Uviedli aj finančné dopady navrhovanej zmeny podmienok – možná úspora prostriedkov v súvislosti so znížením úrokovej sadzby medziúveru z 3.76% na 2.4% p. a., čo predstavuje úsporu cca 341 Eur na mesačných splátkach. V diskusii boli zodpovedané otázky týkajúce sa dôvodov ponuky, refinancovania úverov a poklesu úrokových sadzieb.

Číslo úverovej zmluvy 9996858 7 01

Výška úveru v EUR 404 400

Zabezpečenie úveru: vinkulácia trojmesačných splátok na účte zmluvy o stavebnom sporení

2.2 V diskusii boli zodpovedané otázky týkajúce sa dôvodov ponuky, refinancovania úverov a poklesu úrokových sadzieb. V diskusii sa vlastníci tiež zaujímali o možnosť následného zníženia platieb do GO fondu. ZV odporúčal zaoberať sa touto otázkou až po realizácii potrebných opráv bytového domu v budúcnosti. V súčasnosti takto vzniknutú rezervu odporúčal radšej použiť na obnovu domu.

Uznesenie č. 2:

Vlastníci v zmysle požiadaviek zákona prerokovali ponuku Prvej stavebnej sporiteľne.

Predloženú ponuku schvaľujú. Poverujú správcu budovy realizáciou všetkých potrebných krokov a splnomocňujú ho na podpis úverovej zmluvy s Prvou stavebnou sporiteľňou, a.s.

Priebeh hlasovania:

Za hlasovali: vlastníci 65 bytov

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov

Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov

Návrh bol prijatý jednohlasne.

3. Výmena spoločných rozvodov vody, kanalizácie a plynu bytového domu (ďalej len „ZTI“)

ZV informoval vlastníkov o realizovaných aktivitách výboru vlastníkov v tejto veci od poslednej schôdze vlastníkov v apríli 2015, najmä:

3.1 o priebehu výberového konania na zhotoviteľa výmeny ZTI. Vlastníkmi schválený prípravný výbor v zložení p. Jánošíková, Ing. Polovka, p. Csenkey, p. Ďord'ay, Ing. Tómes, Ing. Vlčko, p. Košovský, Ing. Baráth osobne rokoval s dvomi firmami ktoré postúpili do užšieho výberu – firma Baugroup TZI a Pavol Černek.

3.2 výbor vlastníkov na základe splnomocnenia schôdze vlastníkov zo 16. 4. 2015, na základe získaných informácií od oboch firiem *odporúčal správcovi budovy uzavrieť zmluvu o dielo s firmou Baugroup, TZI, a.s.*, s tým, že k realizácii plánovanej výmeny ZTI dôjde až po získaní potrebných finančných prostriedkov.

3.3. na základe získaných informácií a ponuky vybraného dodávateľa prác, výbor vlastníkov odporučil v rámci výmeny rozvodov vody a kanalizácie aj výmenu rozvodov plynu z dôvodov racionalizácie prác a predídeniu možným budúcim problémom so skorodovaným vedením rozvodov plynu

3.4. ZV informoval o výslednej ponúknutej cene za plánované práce vo výške 61.000 Eur s tým, že táto cena je konečná a nesmie sa na strane dodávateľa navýšiť.

3.5 V prípade nutnosti certifikovanej demontáže plynomerov a ich spätnej montáže môžu sa takto náklady na strane vlastníkov navýšiť o cca 30 Eur na byt, t.j. spolu o cca 1620 Eur pre 54 bytov.

3.6. ZV informoval o spôsobe plánovanej realizácie prác a odpovedal na otázky týkajúce sa postupu prác a termínu realizácie, odhadom v apríli 2016 resp. po ukončení vykurovacej sezóny, za predpokladu získania potrebných financií

3.7. V diskusii k tomuto bodu ZV a Ing. Pogány odpovedali na otázku existencie projektovej dokumentácie a spôsobu výberu zhotoviteľa resp. výslednej ceny za dielo, ktoré boli predmetom predchádzajúcej schôdze.

Uznesenie č. 3:

Vlastníci berú na vedomie informácie o činnosti výboru vlastníkov a procese výberu dodávateľa prác výmeny ZTI. Schvaľujú uzavretie zmluvy o dielo s vybraným dodávateľom za ponúknutú cenu 61.000 Eur. Berú na vedomie že podmienkou realizácie výmeny ZTI je získanie finančných prostriedkov na realizáciu ZTI.

Priebeh hlasovania:

Za hlasovali: vlastníci 65 bytov

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov

Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov

Návrh bol prijatý jednohlasne.

4. Možnosti financovania chystanej výmeny rozvodov vody, kanalizácie a plynu

4.1 ZV predstavil možnosti na financovanie výmeny ZTI. S ohľadom na aktuálny nedostatok vlastných prostriedkov na účte domu a nemožnosti realizovať plánovanú obnovu na splátky, navrhol požiadať o príspevok – úver na tento účel – z prostriedkov ŠFRB, alebo ŠFRB Jessica II.

4.2 ZV informoval že pri predpokladanom úvere vo výške cca 61.000 Eur na 15 rokov pri 0.5% úroku to predstavuje náklady na splátky mesačne vo výške 352 Eur/mesiac. Na základe úspešného písomného hlasovania v máji 2015 však už v súčasnosti bytový dom tvorí rezervu na tento účel vo výške 0.09 Eur/m², tj. cca 435 Eur/mesiac.

4.3 ZV zopakoval svoj prísľub že v súvislosti s plánovanou výmenou ZTI nebude už menená výška mesačných platieb vlastníkov do GO fondu (pokiaľ nedôjde k nepredvídateľnej havárii). Po výmene rozvodov ZTI sa už žiadna väčšia investícia do vybavenia alebo obnovy domu už neplánuje. Uviedol tiež že ručenie za úver sa bude realizovať prostredníctvom vinkulácie prostriedkov v GO fonde, nie založením bytov vlastníkov.

4.4 S ohľadom na termíny predkladania žiadostí o príspevok ŠFRB a možné zmeny v dotačných/úrokových schémach v budúcom období, Ing. Pogány navrhol vypracovať žiadosť o príspevok na účel výmeny ZTI ešte v tomto roku.

4.5 S ohľadom na požiadavky zákona a požiadavky ŠFRB je nutné o súhlase s predložením žiadosti uskutočniť v bytovom dome písomné hlasovanie v termíne do 31.10.2015, čo je termín predloženia žiadosti na ŠFRB. Otázku v písomnom hlasovaní a termín realizácie hlasovania spresní správca po dohode so ZV.

Uznesenie č. 4:

Vlastníci schvaľujú, aby sa vo veci podania žiadosti o príspevok z prostriedkov ŠFRB uskutočnilo v bytovom dome písomné hlasovanie v zmysle zákona. Predmetom hlasovania bude iba otázka úveru zo ŠFRB. Platby vlastníkov do fondu prevádzky údržby a opráv sa v tejto súvislosti meniť nebudú.

Zároveň schvaľujú overovateľov písomného hlasovania v danej veci: p. Brigita Jankó-Csáderová, p. Viktória Medik, p. Tomáš Rác.

Priebeh hlasovania:

Za hlasovali: vlastníci 65 bytov

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov

Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov

Návrh bol prijatý jednohlasne.

5. Plán práce, údržby a opráv na rok 2016

ZV uviedol tento bod s tým, že správca je povinný v zmysle zákona vypracovať plán opráv a údržby na nasledujúci rok vždy do 30.11. predchádzajúceho roku. Navrhol aby bola v pláne opráv na r. 2016 zaradená plánovaná výmena rozvodov ZTI, regulácia vykurovacej sústavy (v spojitosti s reguláciou vyk. sústavy celého sídliska) a revízie, ktoré je správca povinný realizovať v zmysle zákonných predpisov. Predstavil aj perspektívne plánované výmeny/obnovu ďalších spoločných častí/vybavenia v budúcnosti.

Uznesenie č. 5:

Vlastníci schvaľujú rámcový plán práce na obnove spoločných častí a vybavenia budovy na rok 2016.

Priebeh hlasovania:

Za hlasovali: vlastníci 65 bytov

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov

Zdržal sa hlasovania: 0 vlastníkov

Návrh bol prijatý jednohlasne.

6. Diskusia

V rámci diskusie boli prediskutované témy:

6.1. Stav tvorby, čerpania a zostatku GO fondu ako aj dlhy na platbách vlastníkov. ZV a Ing. Pogány uviedli že správca podľa zákona vymáha dlžné platby. V súčasnosti sú vedené 2 súdne konania so žiadosťou o vydanie platobného rozkazu. Zároveň uviedli že správca môže podľa zákona zverejniť všetkých dlžníkov s dlhom vyšším ako 500 Eur, čo však ZV zatiaľ neodporúčal urobiť.

6.2. Poškodzovanie spoločného vybavenia domu a obnovenie fasády a strechy – ZV upozornil, že s ohľadom na existujúce záručné lehoty na fasádu a strechu, ako aj spoločné vlastníctvo fasády a strechy je akýkoľvek svojvoľný zásah do týchto častí neprípustný, hrozí strata záruky. V prípade nutnosti realizácie prác na streche je potrebné kontaktovať správcu budovy

6.3 ZV apeloval na uvoľnenie spoločných priestorov od tam uložených horľavých predmetov, a vybavenia domácností, nakoľko tieto priestory sú únikovou cestou v prípade požiaru a musia byť voľné a bez ohrozenia prípadnými splodinami horenia. Poukázal tiež na estetické a hygienické aspekty.

6.4 ZV požiadal vlastníkov o vyššiu súčinnosť pri zimnej údržbe chodníkov v okolí domu, nakoľko je to povinnosťou vlastníkov vyplývajúca zo zákona. Prostriedky zimnej údržby budú zabezpečené

6.5. ZV upozornil vlastníkov na potrebu skontrolovať si prírodné vodiče el. prúdu v bytových poistkových skrinách, keďže tieto sú vyhotovené z hliníka. Hliník môže časom spod spoja vytiecť, čím v dôjst k skratom a poškodeniu el. vedenia. Túto údržbu si vlastníci realizujú na vlastné náklady.

6.6. ZV informoval o tom že v apríli 2015 bola spustená webová stránka domu <http://gazdovsky-rad-49-53.webnode.sk> na ktorej sú priebežne a aj spätne zverejnené všetky informácie týkajúce sa správy domu

6.7. Ing. Pogány informoval vlastníkov o spustení zimnej vykurovacej sezóny – kúrenie vo večerných/nočných a ranných hodinách a požiadal vlastníkov o kontrolu vykurovacích telies, regulačných ventilov a odvzdušnenie radiátorov.

Vlastníci sa k jednotlivým bodom priebežne vyjadrili a zobrali ich 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. Martin Polovka, PhD.

Overovatelia zápisnice:

.....
Viktória Medik

.....
Karol Tomes