

Zápisnica

zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu
o 16:30 hod., v zasadačke Byttermu, a.s., č.dv.200, I.poschodie

, konanej dňa 7. 3.2019

PRÍTOMNÍ : za vlastníkov - podľa prezenčnej listiny
za Bytterm a.s. -

PROGRAM :

- 1./ Prezentácia vlastníkov, otvorenie schôdze, voľba predsedajúceho, zapisovateľa a dvoch overovateľov zápisnice, schválenie programu schôdze prípadne jeho doplnenie
- 2./ Informácie o stave FPÚaO, čerpaní FO, pravidelné povinné revízie, návrh a schválenie plánu opráv na rok 2020
- 3./ Informácia a odprezentovanie úverovej ponuky zo SLSP ohľadne úveru na prefinancovanie rekonštrukcie a výstavby nových balkónov pre BD
- 4./ Schválenie investičnej akcie „**dodatočná prístavba loggií pre BD**“, diskusia
- 5./ Schválenie dodávateľa tejto investície na základe predloženej cenovej ponuky, voľba pracovnej komisie z BD s kompetenciami pre túto akciu, splnomocnenie pre správcu k podpisu ZoD s dodávateľskou firmou, stavebným dozorom, schválenie stavebného dozoru a jeho odmeny z FPÚaO vchodu, splnomocnenie pre dodávateľa na konanie pred stavebným úradom (SP a KR), splnomocnenie správcu k podpisu úverovej zmluvy v zastúpení vlastníkov
- 6./ Súhlas vlastníkov BD : , s mimoriadnymi príspevkami do FPÚaO po dobu čerpania úveru (príloha č.1 zápisnice), v prípade dostatočnej účasti vlastníkov - hlasovanie a schválenie úverovej ponuky alebo schválenie písomného hlasovania a jeho overovateľov ohľadne úveru zo SLSP
- 7./ Rôzne - voľba dvoch overovateľov pre písomné hlasovania, zákon č.283/2018 Z.z. § 14, pripomienky vlastníkov
- 8./ Záver schôdze - vyhlásenie vlastníkov o priebehu schôdze v súlade s § 14 Zák.č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov

K bodu 1.) Prezentácia vlastníkov, otvorenie schôdze, voľba predsedajúceho, zapisovateľa a dvoch overovateľov zápisnice, schválenie programu schôdze prípadne jeho doplnenie (informáciu podal správca + vyhodnotil účasť podľa prezenč. listiny)

Vyhodnotenie účasti : 27 vlastníkov a spoluvlastníkov bytov a NP a 1 doložené úradne overené splnomocnenie za byt č.11, z celkového počtu 30 bytov/ 0 NP, tj. celkom v BD 30 hlasov

hlasovanie 1 byt/NP = 1 hlas

nadpolovičná väčšina = 16 hlasov

2/3-ova väčšina = 20 hlasov

Počet platných hlasov = 28 hlasov na tejto schôdzi

Poučenie : Priebeh schôdze a hlasovania sa riadia novelou zákona č.283/2018 Z.z. § 14, s účinnosťou od 1.11.2018, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Schválenie programu schôdze : bez doplnenia

Za program schôdze prebehlo nasledovné hlasovanie :

počet hlasujúcich : 28 za - 28 proti - 0 zdržalo sa - 0

Návrh programu schôdze bol podľa doručenia na pozvánke hlasovaním schválený.

voľba predsedajúceho : (návrh)

voľba zapisovateľa : (návrh)

voľba overovateľa 1 : (návrh)

voľba overovateľa 2 : (návrh)

počet hlasujúcich : 28 za - 28 proti - 0 zdržalo sa - 0

Návrhy boli hlasovaním schválené.

K bodu 2.) Informácie o stave FPÚaO, čerpaní FO, pravidelné povinné revízie, návrh a schválenie plánu opráv na r.2020 (informáciu podala technička BD Horváthová)

- stav fondu opráv domu k 31. 1.2019 = 56.900,29 €
- výška nedoplatkov v dome k 31. 1.2019 = - 196,03 €
- čerpanie FO od 1.1.2019 - 31. 1.2019 = 836,93 €
- tvorba FO = 0,80 €/m2 podl.plochy bytu / 1.1.2016
- mesačne = 1.358,59 € /zostatok po odpočítaní mesačnej splátky = 744,93 € /
- ročne = 16.303,08 € /zostatok po odpočítaní ročnej splátky = 8.939,16 € /
- splátky ŠFRB = 613,66 €/mesačne ... = 7.363,92 € / ročne vinkulácia = 1.840,98 €
- splatnosť úveru ŠFRB do = 05/2031

Povinné revízne kontroly a technické činnosti:

Revízne zariadenia	cyklus :	vykonané :	následné :	predpokladané náklady :
Elektroinštalácia	5	1/2017	1/2022	216 €
Bleskozvod	4	11/2015	11/2019	60 €
Plynoinštalácia	3	9/2016	9/2019	216 €
Požiarna zariadenia	1	1/2019	1/2020	84 €
Výmena vodomerozvodov : SV	6	11/2016	11/2022	810 €
Výmena vodomerozvodov : TÚV	4	9/2015	6/2019 +radiom.	810 €
Výmena PRVN	10	5/2011	5/2021	22,80 € s DPH/ 1 ks

Návrh plánu opráv na rok 2020 a nasledujúce obdobie :

- výmeny spoločných ležatých a stúpačkových rozvodov : vody, kanalizácie, plynu, elektroinštalácie v spoločných priestoroch BD, vzduchotechniky
- montáž elektronických radiomodulov na bytové vodomery - 19,80 €/1 ks /10 rokov = 60 ks x 19,80 € = 1.188 €
- vymalovanie spoločných priestorov vo vchode č.11
- ostatné opravy a údržba v bytovom dome sa budú zabezpečovať podľa potreby a miery opotrebovania, pričom rozhodovanie do akej výšky ceny údržbu a opravu môže objednávať zástupca vlastníkov je stanovené v zmluve o výkone správy. O opravách väčšieho rozsahu rozhodujú vlastníci bytov na domovej schôdzi.

Ďalšie opravy BD podľa návrhov vlastníkov :

- na tejto schôdzi vlastníci nepodali žiadne ďalšie návrhy

k bodu 3.) Informácia a odprezentovanie úverovej ponuky zo SLSP ohľadne úveru na prefinancovanie rekonštrukcie a výstavby nových balkónov pre BD

Odprezentovanie návrhu úverovej ponuky zo Slovenskej sporiteľne, a.s., na investičnú akciu : „ prístavba 30 ks loggií pre BD „, vo výške 130.000,- € s úrokovou sadzbou Fixná na 3 roky (v tomto čase vo výške 1,60% p.a.) s lehotou splatnosti 20 rokov s rovnomernými mesačnými splátkami istiny. Úver bude Bankou poskytnutý po splnení podmienok stanovených v Úverovej ponuke predloženej Bankou. Povinnosť použitia prostriedkov v zmysle § 10 odst. 3 a 4 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov týmto nie je dotknutá.

Zabezpečenie pohľadávky z Úveru, ktoré bude tvoriť :

- vinkulácia poisťného plnenia z poistenia bytového domu v prospech SLSP, a.s.
- zabezpečenie zostatku vlastných peňažných prostriedkov na bežnom účte vedenom v SLSP, a.s., minimálne vo výške trojnásobku prvej mesačnej splátky istiny a úrokov počas lehoty splatnosti úveru

k bodu 4.) Schválenie investičnej akcie „prístavba 30 ks loggií pre BD .

„, diskusia

Návrhy, pripomienky, diskusia vlastníkov BD k tomuto bodu: vlastníci BD, ktorí sa podieľajú na financovaní balkónov dostali podrobné informácie o priebehu prác počas realizácie „ prístavby 30 ks loggií pre BD „, a cenovej ponuky od realizačnej firmy zo dňa 4.2.2019

Vlastníci bytov a nebytových priestorov vyhlasujú, že sa za posledných 12 mesiacov nekonalo platné hlasovanie o nižšie uvedených bodoch a týmto **SCHVAĽUJÚ** :

- 4.1. Realizovanie investičnej akcie zameranej na: „ prístavbu 30 ks loggií firmou Ekonomservis, s.r.o., pre BD „, na základe predloženej cenovej ponuky vypracovanej dňa: 4. 2.2019

(pozn. stačí súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov)

počet hlasujúcich : 28

počet hlasov za : 28

počet hlasov proti : 0

zdržal sa hlasovania : 0

Návrh bol hlasovaním schválený.

k bodu 5.) Schválenie dodávateľa tejto investície na základe predloženej cenovej ponuky, voľba pracovnej komisie z BD s kompetenciami pre túto akciu, splnomocnenie pre správcu k podpisu ZoD s dodávateľskou firmou, stavebným dozom, schválenie stavebného dozoru a jeho odmeny z FPÚaO vchodu, splnomocnenie pre dodávateľa na konanie pred stavebným úradom (SP a KR), splnomocnenie správcu k podpisu úverovej zmluvy v zastúpení vlastníkov

Vlastníci bytov a nebytových vyhlasujú, že sa za posledných 12 mesiacov nekonalo platné hlasovanie o nižšie uvedených bodoch a týmto **SCHVAĽUJÚ** :

- 5.1. Dodávateľa investície realizácie „ prístavby 30 ks loggií pre BD _____ “ v Žiline, firmu Ekonomservis, s.r.o., so sídlom Staškov 536, PSČ 023 53 Staškov, IČO: 364 29392, na základe predloženej ponuky v konečnej cene: _____ s DPH

(pozn. stačí súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov)

počet hlasujúcich : 28
počet hlasov za : 28
počet hlasov proti : 0
zdržal sa hlasovania : 0

Návrh bol hlasovaním schválený.

- 5.2. Hlasovanie za zvolenie pracovnej komisie zloženej z vlastníkov BD v zložení : _____ pre komunikáciu so správcom pre zabezpečovanie investičnej akcie týkajúcej sa „ prístavby 30 ks loggií pre BD _____ “ v Žiline, v rozsahu kompetencií udelených splnomocnením ostatných vlastníkov

počet hlasujúcich : 28
počet hlasov za : 28
počet hlasov proti : 0
zdržal sa hlasovania : 0

Návrh bol hlasovaním schválený.

- 5.3. Hlasovanie o udelení splnomocnení pre zvolenú pracovnú skupinu: k podpisovaniu a schvaľovaniu všetkých dokumentov k schválenej investícii výstavba loggií t.j. k podpisovaniu žiadaniek, objednávok, zmlúv o dielo, vrátane ich dodatkov, prebratie zhotoveného diela, podpisovanie faktúr, k podpisovaniu mandátnej zmluvy s vybratým stavebným dozorom ako aj poskytnutia súčinností pre všetky konania splnomocnenej firmy so stavebným úradom t.j. k všetkým úkonom potrebným k vybaveniu ohlásenia alebo stavebného povolenia, kolaudačného rozhodnutia zo strany dodávateľskej firmy. Komisia má rozhodovaciu kompetenciu v nadpolovičnej väčšine jej zvolených členov a aj pri schvaľovaní a podpisovaní všetkých zmlúv a dokumentov.

počet hlasujúcich : 28
počet hlasov za : 28
počet hlasov proti : 0
zdržal sa hlasovania : 0

Návrh bol hlasovaním schválený.

- 5.4. Hlasovanie o voľbe stavebného dozoru od firmy _____ a jeho odmene v sume _____ € bez DPH za dva mesiace od odovzdania staveniska pre investičnú akciu uvedenú v bode č. 4.1, odmena bude hradená z FPÚO BD

počet hlasujúcich : 28
počet hlasov za : 28
počet hlasov proti : 0
zdržal sa hlasovania : 0

Návrh bol hlasovaním schválený.

- 5.5. Hlasovanie vlastníkov bytov BD s.č. _____ no o udelení splnomocnenia na zastupovanie v stavebnom konaní pre firmu Ekonomservis, s.r.o., IČO: 364 29 392, sídlo Staškov 536; v zmysle stavebného zákona

Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu _____, v súvislosti s realizáciou nasledujúcej investície: „ prístavba 30 ks loggií pre BD _____ “ potvrdzujú, že si zvolili za splnomocnenca - firmu Ekonomservis, s.r.o., Staškov 536 - na zastupovanie v stavebnom konaní v súlade so stavebným zákonom č.50/1976 Zb.z. v znení noviel, t.j. k všetkým úkonom potrebným k vybaveniu stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia, aj ako za splnomocnenca pre doručovanie písomností v súlade s § 17 odst.4 zákona č.71/1967 Zb.z. o správnom konaní (správny poriadok) vo veci hore uvedenej investície

počet hlasujúcich : 28
počet hlasov za : 28
počet hlasov proti : 0
zdržal sa hlasovania : 0

Návrh bol hlasovaním schválený.

5.6. Hlasovanie vlastníkov bytov BD súp.č.2 o udelení splnomocnenia pre správcu k podpisu úverovej zmluvy, t.j. vlastníci splnomocňujú správcu bytového domu spoločnosť Bytterm, a.s., Saleziánska 4, 010 07 Žilina (ďalej len správca) je oprávnený ako zástupca vlastníkov pri výkone správy uzavrieť s Bankou Úverovú zmluvu za uvedených podmienok a Zabezpečenie, ako aj vykonať všetky ďalšie úkony súvisiace s Úverom a Zabezpečením (napr.: podať Žiadosť o Tranžu) a súhlas s tým, že vlastníci poskytnú Správcomi nevyhnutnú súčinnosť pri plnení Bankou stanovených podmienok súvisiacich s Úverom. V prípade zmeny v osobe Správcu vlastníci túto skutočnosť bez zbytočného odkladu písomne oznámia Banke

počet hlasujúcich : 28
počet hlasov za : 28
počet hlasov proti : 0
zdržal sa hlasovania : 0

Návrh bol hlasovaním schválený.

5.7. Hlasovanie vlastníkov o udelení splnomocnení pre správcu Bytterm, a.s., Saleziánska 4, Žilina, na uzatvorenie zmluvných vzťahov ako aj prípadných dodatkov zmlúv s vybratým zhotoviteľom prác súvisiacich s vyššie odsúhlasenou investíciou (v bode č.4.1. tohto zápisu)

počet hlasujúcich : 28
počet hlasov za : 28
počet hlasov proti : 0
zdržal sa hlasovania : 0

Návrh bol hlasovaním schválený.

k bodu 6.) Súhlas vlastníkov BD J s mimoriadnymi príspevkami do FPÚaO po dobu čerpania úveru (príloha č.1 zápisnice), v prípade dostatočnej úcasti vlastníkov - hlasovanie a schválenie úverovej ponuky alebo schválenie písomného hlasovania a jeho overovateľov ohľadne úveru zo SLSP

6.1. Súhlas vlastníkov BD na ul. s tvorbou fondu prevádzky, údržby a opráv takým spôsobom a v takej výške ako je vymedzená v prílohe č.1, t.j. tak, aby mesačná platba do fondu prevádzky, údržby a opráv okrem prevádzky, údržby a opráv v bytovom dome pokryla navyše splátku Úveru pripadajúcu na daný kalendárny mesiac (a následné vypodpisovanie prílohy)

počet hlasujúcich : 28
počet hlasov za : 28
počet hlasov proti : 0
zdržal sa hlasovania : 0

Návrh bol hlasovaním schválený.

6.2. Súhlas vlastníkov BD na ul. , s Úverovou ponukou Slovenskej sporiteľne a.s., (ďalej len „Banka“), zo dňa : 13. 2. 2019 na poskytnutie : Úveru na obnovu a rekonštrukciu bytových domov vo výške),- EUR, s úrokovou sadzbou Fixná na 3 roky (v tomto čase vo výške 1,60% p.a.) s lehotou splatnosti 20 rokov, Úver bude Bankou poskytnutý na účel “ prístavba 30 ks loggií pre BD ‘ po splnení podmienok stanovených v Úverovej ponuke predloženej Bankou Po preukázaní účelu čerpania Úveru minimálne vo výške 90% Banka poskytne zostávajúcu časť Úveru na bežný účet vedený pre Bytový dom v Banke; pri zostávajúcej časti Úveru Banka nebude požadovať zdokladovanie účelu čerpania Úveru a Zabezpečenie pohľadávky z Úveru, ktoré bude tvoriť :

- Vinkulácia poisťného plnenia z poistenia Bytového domu v prospech Banky
- Zabezpečenie zostatku na bežnom účte vo výške trojnásobku mesačnej splátky Úveru a úrokov počas celej lehoty splatnosti Úveru

počet hlasujúcich : 28
počet hlasov za : 28
počet hlasov proti : 0
zdržal sa hlasovania : 0

Návrh bol hlasovaním schválený.

