

Zápis zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov

BD ul.

Termín a miesto konania schôdze : 12.03.2019 o 16:30 hod., zasadačka ZŠ Martinská 20, Žilina
Počet všetkých hlasov za byty a NP v dome : 48 (nad ½ väčšina = 25, 2/3 väčšina = 32 hlasov)
Počet hlasov prítomných vlastníkov podľa prez. list. : 23 platných (z toho 0 byty splnomoc.), 1 neplatný
Prítomný za správcu Bytterm a.s, Žilina :

PROGRAM SCHÔDZE:

1. Otvorenie schôdze, zhodnotenie účasti, voľba predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov zápisnice, odsúhlasenie programu schôdze - hlasovanie.
2. Prehľad čerpania prostriedkov FPÚO, aktuálny zostatok FPÚO a stav nedoplatkov k uzávierke, plán opráv na r. 2019 a 2020 (revízie, ciachy a odb. prehliadky) + príp. iné návrhy na doplnenie plánu opráv - diskusia, príp. hlasovanie.
3. Opakovaná informácia o Dodatku č. 01 k Zmluve o výkone správy na základe poslednej novely zák. č. 283/2018 Z.z. (prezentovaná na schôdzi v r. 2017) - koncept Dodatku č. 01 aj s komentárom k jeho obsahu je prílohou tejto pozvánky pre Vaše oboznámenie - diskusia.
4. Návrh poverenej osoby na odsúhlasenie, ktorá bude v dome v zastúpení vlastníkov bytov a NP oprávnená k podpisovaniu Zmluvy o výkone správy, jej zmeny, dodatkov alebo zániku schválenej podľa §14b ods. 1 písm. e), ktorý je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a NP v dome - diskusia .
5. Odsúhlasenie overovateľov na dobu neurčitú za účelom overovania všetkých písomných hlasovaní v zmysle novely č. 283/2018 Z.z., ktorá mení a dopĺňa zák. č. 183/1993 Z.z., ktoré bude prípadne potrebné v byt. dome vyhlásiť podľa potreby buď správcom alebo ¼ vlastníkov – diskusia, hlasovanie.
6. Návrh na zmenu zabezpečenia úveru ŠFRB - diskusia.
7. Začatie vyhláseného písomného hlasovania o Dodatku č. 01 k Zmluve o výkone správy, o poverenej osobe k podpisovaniu Zmluvy o výkone správy a jej dodatkov a o zmene zabezpečenia úveru ŠFRB – oznam o termíne, mieste, spôsobe a otázkach písomného hlasovania je prílohou tejto pozvánky (nutné oboznámiť sa) .
8. Rôzne – diskusia o iných návrhoch, príp. hlasovanie .
9. Záver schôdze.

K BODU 1:

Schôdza začala o 16,35 hod. za účasti 22 platných hlasov.

Zhodnotenie - schôdza JE uznášania schopná, preto účasť vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „VBaNP“) na tejto schôdzi umožňuje :

právoplatné hlasovanie, pričom rozhoduje nadpolovičná väčšina hlasov prítomných VBaNP .

Uznesenie č. 1.1/2019: Prítomní VBaNP schvaľujeme: predsedajúci schôdze a zapisovateľ a overovateľa zápisu Ing. i a Ing.

Hlasujúci: 22 Za: 22 Proti: 0 Zdržal sa: 0

Výsledok hlasovania: **Uznesenie č. 1.1/2019 JE SCHVÁLENÉ** všetkými prítomnými VBaNP.

Uznesenie č. 1.2/2019: Prítomní VBaNP schvaľujeme: program schôdze bez doplnenia

Hlasujúci: 22 Za: 22 Proti: 0 Zdržal sa: 0

Výsledok hlasovania: **Uznesenie č. 1.2/2019 JE SCHVÁLENÉ** všetkými prítomnými VBaNP.

K BODU 2:

2.1: **TVORBA A ČERPANIE FPÚO V ROKU 2018 :**

TVORBA celkom: 28.628 €
z toho preddavky do FPÚO: 26.268 €

ČERPANIE celkom: 15.767 €
z toho len opravy a údržba : 882 € (dom)
1.898 € (vchody)

TVORBA A ČERPANIE FPÚO V ROKU 2019 (k 31.1.):

TVORBA celkom: 2.385 €
z toho preddavky do FPÚO: 2.189 €

ČERPANIE celkom: 1.645 €
z toho len opravy a údržba : 591 € (dom)
104 € (vchody)

Zápis zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov
BD ul. dňa 12.03.2019.

Ostatné položky sú mimo údržby a opráv a tvoria ich:
TVORBA FPÚO (príjem) - mesačné preddavky na ciach meračov, preddavky na upratovanie a na odmenu zástupcom .
ČERPANIE FPÚO (výdaj) - splátky úveru ŠFRB , poštovné a bankové poplatky, vyplatenie odmeny zástupcom a úhrada
faktúr za upratovanie a za ciach meračov.
Podrobné čerpanie je kedykoľvek na požiadanie k dispozícii u správcu (klientske centrum, č. dv. B1).

2.2 : **AKTUÁLNY STAV FPÚO A ÚVERU - k 31.01.2019:**

Na FPÚO domu je celkový účtovný zostatok 50.076 €, po odrátaní splátky pre úver ŠFRB = cca 920 € a sumy pre plán opráv – revízií (2019) = cca 10.290 €, t.j. spolu cca 11.210 €, je disponibilný zostatok cca 38.866 €.

Zostatky FPÚO jednotlivých vchodov k 31.01.2019 :

vch. 4 = 9.320 € vch. 5 = 10.612 € vch. 6 = 13.780 €

Zostatky úveru k 31.01.2019:

I. úver zo ŠFRB (v r. 2009) – 15 rokov splácanie: 165.535 € + 0 % úrok
zostatok úveru: 62.252 €

Preddavok do FPÚO na m2: 0,70 €
Mesačná tvorba FPÚO domu: 2.189,04 €
Mesačná splátka úveru ŠFRB : 919,64 € (ručenie bytmi)

Výška nedoplatkov (neplatiči) – dlh do FPÚO - 407,21 € / 4 vl. / dom

2.3: **PLÁN OPRÁV:**

Plán opráv v r. 2019: - revízia hydrantov + opravy cca 207 €
- revízia bleskozvodu + opravy cca 918 €
- výmena PRVN meračov na radiátoroch cca 3.831 €
- ciach vodomerov SV a TV - 38 ks + 18 ks (z r. 2020) cca 1.376 €
+ rádiomoduly - 96 ks cca 2.112 €
- úradné skúšky výťahov (TI) cca 450 €
- dozor a servis výťahov + revízie cca 1.396 € (ešte do konca r. 2019)
Spolu: cca 10.290 €

PLÁN OPRÁV NA ROK 2020 :

- revízia hydrantov + opravy (á 1 r.) cca 207 €
- revízia domového plynovodu + opravy (á 3 r.) cca 643 €
- revízia elektroinštalácie + opravy (á 5 r.) cca 652 €
- ciach VMR SV a TV – 19 ks (SV á 6r., TV á 4r.) cca 0 € (presunutý do r. 2019 kôli rádiomodulom)
- dozor a servis výťahov (mesačne) + revízie (kvartálne) cca 1.499 €
Spolu: cca 3.001 €

Prítomní VBaNP berieme na vedomie informácie o tvorbe a čerpaní FPÚO a plán opráv – revízie, odb. skúšky a ciachy) na rok 2019 a 2020 bez námietok a doplnenia.

K BODU 3:

So znením Dodatku č. 01 boli VBaNP oboznámení na schôdzi v r. 2017 aj spolu so zdôvodnením ku konkrétnym bodom Dodatku č. 01.

Prítomní VBaNP berieme na vedomie Dodatok č. 01, ktorý upravuje a dopĺňa platnú ZoVS - informácie a zdôvodnenie zmien v ZoVS . Zároveň, prístupujeme k písomnému hlasovaniu o Dodatku č.01, ktoré je vyhlásené od dnešného dňa, t.j. 12.03.2019 do 22.03.2019, kde vyjadríme svoj názor.

K BODU 4:

Novela č. 283/2018 Z.z. ďalej upravuje spôsob podpísania Zmluvy o výkone správy (ďalej len ZoVS), jej úpravy a dodatkov a to za VBaNP k podpísaniu prístupí poverená osoba, ktorá bude schválená písomným hlasovaním nad 1/2 väčšinou všetkých vlastníkov. Návrh prítomných vlastníkov – poverená osoba na podpisovanie ZoVS bude

Uznesenie č. 4/2019: Prítomní VBaNP schvaľujeme : písomné hlasovanie o navrhnutej poverenej osobe – ktorá bude v dome v zastúpení VBaNP oprávnená k podpísaniu Zmluvy o výkone správy, jej zmeny, dodatkov alebo zániku schválenej podľa § 14b ods. 1 písm. e), ktorý je záväzný pre všetkých VBaNP v dome.

Hlasujúci: 23 Za : 23 Proti: 0 Zdržal sa: 0

Výsledok hlasovania: Uznesenie č. 4/2019 JE SCHVÁLENÉ všetkými prítomnými VBaNP.

K BODU 5:

Na základe novely č. 283/2018 Z.z., ktorá upravuje zákon č. 182/1993 Z.z. je potrebné pre každé písomné hlasovanie v byt. dome zvoliť min. dvoch overovateľov písomného hlasovania. Návrh správcu – zvolenie overovateľov pre všetky písomné hlasovania na dobu neurčitú – do odvolania. Návrh prítomných vlastníkov – overovatelia všetkých písomných hlasovaní na dobu neurčitú budú všetci práve aktuálne zvolení zástupcovia , pričom písomné hlasovanie overia minimálne dvaja.

Uznesenie č. 5/2019: Prítomní VB a NP schvaľujeme : Overovateľov všetkých písomných hlasovaní , ktoré bude potrebné v byt. dome vyhlásiť podľa potreby buď správcom alebo ¼ VB a NP v zmysle zák. č. 182/1993 Z.z. a jeho poslednej novely č. 283/2018 Z.z. a to na dobu neurčitú až do ich odvolania – overovateľmi budú vždy všetci práve aktuálne zvolení zástupcovia vlastníkov, pričom písomné hlasovania overia min. dvaja .

Hlasujúci: 23 Za : 23 Proti: 0 Zdržal sa: 0

Výsledok hlasovania: Uznesenie č. 5/2019 JE SCHVÁLENÉ všetkými prítomnými VBaNP.

K BODU 6:

ŠFRB poskytuje možnosť zmeny zabezpečenia úveru poskytnutého byt. domu v r. 2009 na zateplenie, ide konkrétne o úver č. 511/63/2009. Zmena zabezpečenia sa týka z ručenia nehnuteľnosťou na zabezpečenie úveru (resp. ručenie) prostriedkami FPÚO domu. Súhlas so zmenou ručenia úveru ŠFRB je potrebné odsúhlasiť VBaNP domu v 2/3 väčšine, preto v BD bude správcom vyhlásené písomné hlasovanie.

Zmenou ručenia by bola zrušená ľarcha na byty na LV a vlastníci by ručili tvorbou fondu opráv bytového domu.

Úver bol poskytnutý na obnovu bytového domu vo výške 165.534,54 s 0% úrokom na 15 rokov. Úver bude splatený 11.10.2024 a momentálne zostáva splatiť 62.251,50 € .

Splátka úveru je vo výške 919,64 €. Mesačná tvorba je 0,70 €/m² tzn. 2.189,04 € za bytový dom (plocha pre tvorbu fondu opráv – 3.096,86 m²).

K zmene ručenia bude potrebné vydokladovať ŠFRB doklady, ktorých zabezpečenie bude hradené z FPÚaO bytového domu:

1. Potvrdenie z banky, že na účte nie je zriadené iné záložné právo
2. LV – originál
3. Potvrdenie z NCRzp o registrácii záložného práva na FPÚaO
4. Poplatky za overenie podpisov štatutárnych zástupcov na dokladoch zaslaných ŠFRB

Uznesenie č. 6/2019: Prítomní VB a NP schvaľujeme : písomné hlasovanie v byt. dome o zmene zabezpečenia úveru zo ŠFRB z ručenia nehnuteľnosťou na ručenie FPÚO domu.

Hlasujúci: 23 Za : 22 Proti: 0 Zdržal sa: 1

Výsledok hlasovania: Uznesenie č. 6/2019 JE SCHVÁLENÉ nad 1/2 väčšinou prítomných VBaNP.

K BODU 7:

Prítomní VBaNP začali písomné hlasovanie o Dodatku č. 01, o poverenej osobe k podpísaniu Zmluvy o výkone správy a jej dodatkov a o zmene zabezpečenia úveru ŠFRB v priebehu schôdze a následne, ostatní neprítomní VBaNP môžu k písomnému hlasovaniu prísť ešte individuálne po dohode s p. , ktorá písomné hlasovanie v dome zabezpečuje do 22.03.2019.

K BODU 8:

8.1: Rôzne – MOŽNOSTI OBNOVY BD:

DRUHY ÚČELOV, NA KTORÉ SA POSKYTUJE ÚVER ZO ŠFRB A ICH ÚROKOVÁ SADZBA:

<u>1. Účel 515 Zateplenie bytového domu</u>	<u>75 % OC</u>	1 %
Zateplenie bytového domu – horná hranica energetickej triedy pre ultranízkoenergetické budovy	<u>100 % OC</u>	0,5 %
<u>2. Účel 715 Odstránenie systémovej poruchy BD</u>	<u>75% OC</u>	1 %
<u>3. Účel 965 Výmena výtahu v BD</u>	<u>100 % OC</u>	0,5 %
<u>Modernizácia výtahu v BD</u>	<u>75 % OC</u>	0,5 %
<u>4. Účel 975 Výmena spoločných rozvodov, plynu, elektriny, kanalizácie, vody a tepla v BD</u>	<u>75 % OC</u>	0,5 %
<u>5. Účel 985 Vybudovanie bezbariérového prístupu v BD (aj nový výťah)</u>	<u>100 % OC</u>	1 %
<u>6. Účel 995 Iná modernizácia</u>	<u>75 % OC</u>	2 %

Ak má BD záujem zrealizovať súčasne :

a) dva z vyššieuvedených účelov obnovy,

- spoločná úroková sadzba celého úveru = nižšia z hodnôt úrokovej sadzby z vybraných dvoch účelov

b) tri a viac z účelov obnovy

- spoločná úroková sadzba celého úveru = najnižšia z hodnôt úrokovej sadzby zo všetkých vybraných účelov minus 0,5 %. (napr. ak je najnižšia hodnota úroku 0,5 % zo všetkých účelov a odpočítame 0,5 %, výsledný úrok celého úveru bude 0% úrok

8.2: Rôzne – POŽIARNA OCHRANA:

Správca upozorňuje na **náhodné vykonávanie požiarnej kontroly** v byt. domoch poverenými osobami protipožiarna ochrany z DHZ Žilina a Mesta Žilina alebo OR HaZZ Žilina. Kontroly sa týkajú preverenia dodržiavania protipožiarna bezpečnosti v byt. domoch v zmysle zák. č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších prepisov o ochrane pred požiarom, t.j. **kompletná kontrola únikových ciest – schodiská, chodby, východy a ich priechodnosť bez prekážok + kontrola spoločných priestorov a v nich uskladnených horľavých materiálov, ako hroziace riziko požiaru.**

Zistené uskladnené prekážky v únikových cestách a horľaviny v spoločných priestoroch sú z hľadiska protipožiarna bezpečnosti **neprípustné** a na základe nariadenia kontrolného orgánu musia byť do stanoveného termínu odstránené. Po tomto termíne môže byť vykonaná opakovaná protipožiarna kontrola kontrolnými orgánmi za účelom zistenia odstránenia nedostatkov, pričom, **ak nedostatky nebudú vlastníckmi byt. domu odstránené v stanovenom termíne, môže byť uložená pokuta byt. domu v najnižšej sadze 300 € z prostriedkov fondu opráv domu, ktorá môže byť udelená aj opakovane.**

Žiadame vlastníkov o venovanie pozornosti tejto informácii a k zodpovednému prístupu k povinnostiam z hľadiska bezpečnosti a zároveň, aj aby sa predišlo možným zbytočným sankciám pre BD. Je potrebné **trvalé udržiavanie bezpečného protipožiarného stavu.**

K BODU 9:

Prítomní VBaNP hlasovali v zmysle bodoch programu a návrhoch vyplývajúcich z diskusie.

Hlasovanie sa začalo za účasti **22 platných hlasov**, v priebehu schôdze prišla 1 osoba = 1 platný hlas. Preto počet hlasujúcich v každom uznesení je zodpovedajúci práve aktuálnemu počtu hlasujúcich.

Všetky uznesenia na tejto schôdzi boli platne prijaté prítomnými vlastníckmi.

Hlasovanie prebehlo v súlade so zákonom č. 283/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zák. č. 182/1993 Z.z.

Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká.

Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu.15a) Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd - § 14a, odst. 8 cit. zákona.

Ukončenie schôdze : 19,00 hod.

V Žiline dňa: 12.03.2019

Predsedaajúci a zapisovateľ:

Zápis overili:

Zápis zverejnený: 19.03.2019.