

Počet prítomných vlastníkov (z toho jeden v priebehu schôdze)	23
Počet platných hlasov vlastníkov	26
Z toho splnomocnení	0
Prítomných nájomcov (bez platného hlasu)	2

Stručný obsah schôdze

Prvá schôdza vlastníkov, schválenie pravidiel komunikácie a správy

Dôležité informácie:

[Správca vytvoril pre bytový dom elektronicú nástenku, na ktorej budú zverejňované a priebežne dopĺňané všetky dôležité informácie.](#)

Program schôdze

- Otvorenie
- Predstavenie spoločnosti KB-byty Čadca s.r.o.
- Informácia o situácii v bytovom dome
- Voľba zástupcu vlastníkov
- Schválenie spôsobu komunikácie s vlastníkami – elektronicá komunikácia
- Oboznámenie vlastníkov s prognózou ceny tepla pre rok 2023 a 2024
- Schválenie pravidiel pre rozúčtovanie nákladov za teplo a ostatné služby pre rok 2023 a ďalšie
- Schválenie pravidiel pre správu pozemkov v spoločnom vlastníctve (zelené plochy, parkovisko, ihrisko)
- Návrh domového poriadku
- Upratovanie
- Rôzne
- Záver

Priebeh schôdze

Popis	Hlasovanie ZA : PROTI : ZDRŽAL SA	Uznesenie
1. Otvorenie		
<i>Program:</i> Program bez dodatočných zmien	25:0:0	
<i>Zapisovateľ:</i> Ing. Rajčan	25:0:0	
<i>Overovatelia:</i> p. Vondra byt 33, p. Oravec byt 16	25:0:0	
2. Predstavenie spoločnosti KB-byty Čadca s.r.o.		
<i>Správca informoval vlastníkov o</i> - histórii spoločnosti KB-byty Čadca s.r.o. a ďalších spoločnostiach skupiny KB-group - prístupe spoločnosti ku správe bytov - o právach a povinnostiach vlastníkov plynúcich zo zákona 182/1993 Z.z. Podrobné informácie tu->		
3. Informácia o situácii v bytovom dome		
<i>Zmluvy s dodávateľmi služieb a energií</i> Správca informoval vlastníkov o zmluvách s MTS (Mestská teplárenská spoločnosť), SSE, vodárňami, Schindler (výťahy) <i>Informácia o finančnej situácii bytového domu</i> Správca informoval, že priebežné informácie o čerpaní prostriedkov FPÚaO (fond opráv) budú zverejňované na elektronickej nástenke a výpisy bankového účtu domu bude dostávať každý mesiac zástupca vlastníkov bytov. Správca informoval, kedy bude robené ročné vyúčtovanie a čo bude jeho súčasťou.		

Popis	Hlasovanie ZA : PROTI : ZDRŽAL SA	Uznesenie
4. Voľba zástupcu vlastníkov		
<p>Správca vysvetlil úlohu "Zástupcu vlastníkov" a požiadal vlastníkov o návrh kandidátov. S kandidatúrou súhlasila p. Zuziková, byt č. 13, s podmienkou, že bude mať právo z funkcie odstúpiť oznámením o odstúpení správcovi v priebehu prvého roka. Zástupcu vlastníkov schvaľuje nadpolovičná väčšina prítomných, odmenu nadpolovičná absolútna väčšina všetkých vlastníkov.</p>		
<p>Hlasovanie</p> <p>Vlastníci súhlasia, aby p. Zuziková vykonávala funkciu zástupcu vlastníkov po dobu nasledujúcich 12 mesiacov od 1.1.2023 (s právom mesačnej výpovede v priebehu funkčného obdobia). Odmena za vykonávanie funkcie je 1,- EUR/byt a mesiac</p>	25:0:0	2023_01_4
5. Schválenie spôsobu komunikácie s vlastníkami – elektronická komunikácia		
<p>Hlasovací systém RESITECH</p> <p>Správca zoznámil vlastníkov s programom RESITECH (hlasovanie + komunikácia vlastníkov).</p>		
<p>Elektronická nástenka</p> <p>Správca oznámil vlastníkom, že v rámci správy vytvoril elektronickú nástenku bytového domu, kde budú uverejňované dôležité informácie týkajúce sa bytového domu</p>		
<p>Komunikácia mailami</p> <p>Kedykoľvek to bude možné, bude využívaná elektronická komunikácia, ktorá bude uprednotnená pred písomnou.</p>		
<p>Overovanie zápisníc mailami</p> <p>Z dôvodu fyzickej nedostupnosti veľkého počtu vlastníkov navrhol správca overovanie zápisníc e-mailom a následné rozoslanie súhlasu overovateľov spolu so zápisnicou všetkým vlastníkom (garancia, že zápisnica už nebude v budúcnosti môcť byť upravená - schválený originál je u 46-tich vlastníkov)</p>		
<p>Hlasovania</p> <p>Zavedenie systému RESITECH dňom, kedy bude nutné vyhlásiť prvé elektronické hlasovanie, potom podpis zmluvy na tri roky (0,20 EUR / byt a mesiac).</p> <p>Komunikácia e-mailom - vlastníci súhlasia s doručovaním dokladov elektronicky.</p> <p>Overovanie zápisníc elektronicky - po schválení overovateľmi bude zápisnica rozoslaná vlastníkom.</p>	25:0:0	2023_01_5
6. Oboznámenie vlastníkov s prognózou ceny tepla pre rok 2023 a 2024		
<p>Cena tepla pre rok 2023 je garantovaná opatrením vlády SR, zálohové predpisy stanovené v roku 2022 zatiaľ nie je potrebné meniť. Regulované ceny tepla, vody, elektrickej energie sa zvyšujú pre obyvateľstvo o cca 20-30%. Cena elektrickej energie v spoločných priestoroch (osvetlenie, výťah) sa voči roku 2022 zvyšuje o cca 200% (na trojnásobok).</p> <p>Rok 2024 a ďalšie sú nejasné, je pravdepodobné, že dôjde k ďalšiemu navýšeniu. Vlastníci budú o vývoji cien koncom roka 2023 informovaní.</p>		
7. Schválenie pravidiel pre rozúčtovanie nákladov za teplo a ostatné služby pre rok 2023 a ďalšie		
<p>Teplo</p> <p>Správca odkázal na podrobný popis na nástenke bytového domu. Odporučil pomer ZZ:SZ=60:40 (základná : spotrebnej zložke).</p>		
<p>Odvoz odpadu</p> <ul style="list-style-type: none"> - správca mal pre rok 2022 dohodnutý "množstevný" odvoz odpadu (platené boli jednotlivé vývozy), v roku 2023 sa prechádza na pravidelný týždňový odvoz odpadu fakturovaný raz ročne - ďalšie, mimoriadne odvozy bude správca uhrádzať v pokladni Mesta Čadca - separovaný odpad je vyvážený zdarma, je ale dôležité správne separovať, inak bude odvezený ako zmiešaný a odvoz bude následne spoplatnený - byty sú obsadzované postupne, nie je možné náklady rozpočítať ani na byty, ani na počet osôb - najlepšie pobyt osôb v bytoch (tým i množstvo vyprodukovaného odpadu) monitoruje spotreba vody - správca navrhol rozpočítanie nákladov za odvoz odpadu podľa spotreby studenej + teplej vody v bytoch <p>Vlastníci ani nájomníci nebudú mestom za odvoz odpadu spoplatnení, náklady budú súčasťou ročného vyúčtovania.</p>		
<p>Elektrická energia a výťah</p> <p>Správca vlastníkov informoval, že náklady sa delia do troch skupín:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bežné prehliadky výťahu (každé tri mesiace) a odmena dozorcovi výťahu sú súčasťou ročného vyúčtovania, rozpočítavajú sa všetkým bytom (výťah je základným technickým vybavením domu, zo zákona ho hradia všetci) - elektrická energia je súčasťou ročného vyúčtovania, rozpočítava sa všetkým bytom okrem prízemných bytov - zákonné prehliadky (trojročná a šetročná úradná skúška) a opravy výťahu sú hradené z FPUaO (fond prevádzky, údržby a opráv) a nie sú súčasťou ročného vyúčtovania <p>Správca odporúča rozúčtovanie nákladov na výťah v ročnom vyúčtovaní rovným dielom na byt, prízemné byty neplatia elektrickú energiu výťahu.</p>		

Popis	Hlasovanie ZA : PROTI : ZDRŽAL SA	Uznesenie
Ostatné služby		
Podľa vyhlášky, tzn. dažďová voda a poistenie podľa katastrálneho podielu, voda podľa vodomero, teplo na ohrev vody ZZ:SZ=20:80.		
Hlasovanie		
Teplo bude rozpočítané podľa platnej vyhlášky v pomere ZZ:SZ=60:40	25:0:0	2023_01_7a
Odvoz odpadu bude vyúčtovaný neštandardne - podľa spotreby SV+TÚV	24:0:1	2023_01_7b
Elektrická energia a náklady na výťah budú rozpočítané rovným dielom na byty, EIEn nie prízemným bytom.	25:0:0	2023_01_7c
8. Schválenie pravidiel pre správu pozemkov v spoločnom vlastníctve (zelené plochy, parkovisko, ihrisko)		
Športoviská, detské ihrisko		
Bolo odovzdané správcovi, vlastníci bytových domov 3294 a 3295 majú kľúče: - správca poskytne kontak na zástupkyne vlastníkov domov 3294 a 3295 p. Zuzikovej - p. Zuziková zabezpečí výrobu duplikátov kľúčov a distribúciu medzi vlastníkov		2023_01_8a
Parkovisko		
Prípadné opravy by mali byť hradené rovným dielom vlastníkmi všetkých troch bytových domov. - parkovacie miesta vlastníci kupovali individuálne - nie každý vlastník bytu zakúpil parkovacie miesto, niekto vlastní viac parkovacích miest - nie je jasné, či sú nejaké "hostovské" parkovacie miesta		2023_01_8b
Správca situáciu s parkovacími miestami overí u developera a realitných kancelárií, ktoré byty predávali a následne navrhne možné spôsoby riešenia. O riešení sa bude hlasovať elektronicky.		
Zimná údržba		
Zimná údržba je zabezpečená prostredníctvom spoločnosti AKNAMIS. Cenník je na nástenke bytového domu.		
Kosenie, letná údržba		
V roku 2022 ešte zabezpečoval developer CADevelop, rok 2023 bude správca riešiť.		
9. Návrh domového poriadku		
Návrh domového poriadku bude zverejnený na elektronickej nástenke bytového domu. Vlastníci správcovi budú zasielať návrhy úprav a doplnení.		2032_01_9
Správca požiadal vlastníkov o vzájomnú ohľaduplnosť najmä s ohľadom na hlučné úpravy v byte, venčenie psov - vždy je potrebné rozumne sa dohodnúť, čo sú susedia schopní akceptovať. Bolo by ideálne, keby bol domový poriadok modifikovaný v súčinnosti všetkých troch domov a bol jednotný pre všetky domy 3293, 3294, 3295.		
10. Upratovanie		
Bola ponúknutá možnosť upratovania svojpomocou, alebo spoločnosťou. Po dlhej diskusii o výhodách a nevýhodách i o forme platenia sa vlastníci dohodli, že otázku upratovania dorieši správca v súčinnosti so zástupkyňou vlastníkov.		
11. Rôzne		
<ul style="list-style-type: none"> - Bude potrebné namontovať guľu na únikový východ v -2. podlaží, únikový východ nesmie byť zamknutý. - Svietenie v pivniciach - bude potrebné namontovať osvetľovacie telesá s čidlami. - Spoločné priestory - správca zabezpečí kľúče od pivníc, pivnice sa budú zamykať. - Na otázku o poistení bytového domu správca informoval vlastníkov o vlastnostiach poistenia i o zahrnutej "krížovej zodpovednosti za spôsobenú škodu" (ak vlastník bytu spôsobí inému vlastníkovi neúmyselne škodu a poisťovňa bude voči nemu uplatňovať regres, je možné úhradu regresného poplatku pokryť z poistenia domu). - Bola preberaná čistota a udržiavanie okolia domu - je potrebné po psoch upratovať exkrementy. - Výmena dverí v byte: dvere sú protipožiarne - je možná výmena iba za dvere rovnakej, alebo vyššej požiarnej odolnosti (p. M.Šperka vlastníkov informoval, že v -1. a -2. podlaží musia mať dvere odolnosť aspoň 45 minút, dvere na vyšších poschodiach aspoň 30 minút.) 		
12. Záver		
Schôdza skončila po 19:00 hod..		

Zápisnicu spracoval: Ing. Karol Bitto

Zápisnicu overil a svoj súhlas elektronicky potvrdil: p. Róbert Vondra

Zápisnicu overil a svoj súhlas elektronicky potvrdil: p. Pavol Oravec

V Čadci 25.1.2023