

# MESTSKÝ ÚRAD V GALANTE

Pre rokovanie  
Mestského zastupiteľstva v Galante  
dňa 26. novembra 2015

## K bodu č. 10: Investičný zámer - Nadstavba bytového domu ul. Hlavnej č. 945-947

### Návrh predkladá:

Peter Paška  
primátor



### Materiál obsahuje:

- A/ Návrh uznesenia
- B/ Dôvodová správa
- C / PD – štúdia nadstavby bytového domu
- D/ Stanovisko komisií
- E/ Záznam z rokovania s vlastníckmi bytov

### Návrh spracoval:

Ing. Zuzana Kopasová  
vedúca oddelenia rozvoja mesta



V Galante dňa 11.11.2015

## **Návrh uznesenia**

Mestské zastupiteľstvo v Galante v zmysle § 11 ods. 4 zákona č.369/1990 Zb.  
o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov

### **s c h v a ľ u j e**

predložený investičný zámer - Nadstavba bytového domu na ul. Hlavnej č.945-947

**a**

### **u k l a d á**

konateľovi spoločnosti Bysprav spol. s r.o. Galanta uzatvoriť zmluvu so spoločnosťou B&P Properties s.r.o., Hoste č. 70 na rekonštrukciu fasády nebytových priestorov na ul. Hlavnej č. 944-947 zmysle schváleného návrhu.

Z: konateľ spoločnosti Bysprav spol. s r.o.

T: do 15.12.2015

## ***Dôvodová správa***

Spoločnosť B&P Properties s.r.o., Hoste č. 70 predložila na Mestský úrad investičný zámer nadstavby bytových domov na ul. Hlavnej č. 944-947. Na základe pracovných rokovaní na MsÚ Galanta spoločnosť predložila doplnenú vizualizáciu nebytových priestoroch na ul. Hlavnej č. 944-947. Zároveň predloží návrh parkovacích miest vo vnútrobloku Námestia detí, ktoré investor vypracuje v zmysle STN.

Investičný zámer rieši nadstavbu bytového domu zbúraním existujúcej strechy s vybudovaním dvoch podlaží nad existujúcim bytovým domom. Obnoví fasádu spolu so zateplením obvodových múrov bytového domu.

Uvedený zámer bol prerokovaný v komisii investičnej výstavby, životného prostredia, kultúrnych pamiatok, dopravy a verejného poriadku a v komisii obchodu, služieb, cestovného ruchu a regionálneho rozvoja. Stanoviská oboch komisií sú súčasťou tohto materiálu.

Dňa 10.11.2015 bolo verejné prerokovanie uvedeného investičného zámeru s vlastníkami bytového domu na ul. Hlavnej č. 945-947. Záznam z rokovania je súčasťou tohto materiálu.



B&P Properties, s.r.o.  
č. 70, Hoste, 925 45  
Slovenská republika  
Tel : 0903 158 963

B&P Properties, s.r.o. je zapísaná v OR SR v Trnava, oddiel SA, Vložka číslo: 27481/T

IČO: 46 166 947

DIČ: 2023278400

IČ DPH : SK2023278400

e-mail : [properties.stavba@gmail.com](mailto:properties.stavba@gmail.com)

MESTSKÝ ÚRAD GALANTA	
Došlo dňa: 14 -10- 2015	
Ev.c.zaznamu:	Číslo spisu:
Prílohy listy:	Vypracuje:

Ing. Peter Aštary

hlavný architekt mesta

Mestský úrad Galanta

Mierové námestie č. 940/1

924 18, Galanta

Vec: Doplnenie k investičnému zámeru – nadstavba, Hlavná ulica, Galanta

V zmysle nášho dohovoru dopĺňame k nášmu investičnému zámeru nadstavby na Hlavnej ulici v Galante dopĺňajúcu štúdiu – celkový pohľad a nové riešenie.

Zároveň uvádzame, že našim cieľom je realizácia nadstavby v celej dĺžke ulice Hlavná, Galanta, t.j. bytové domy č. 945, 946 a 947. Realizáciu plánujeme po etapách, so začiatkom v roku 2016.

Ing. Juraj Stareček

projektový manažér spoločnosti

V Galante dňa 14.10.2015

Príloha: štúdia nadstavba Galanta, Hlavná ulica



B&P  
Properties

Partner pre Vašu stavbu  
[www.bpproperties.sk](http://www.bpproperties.sk)

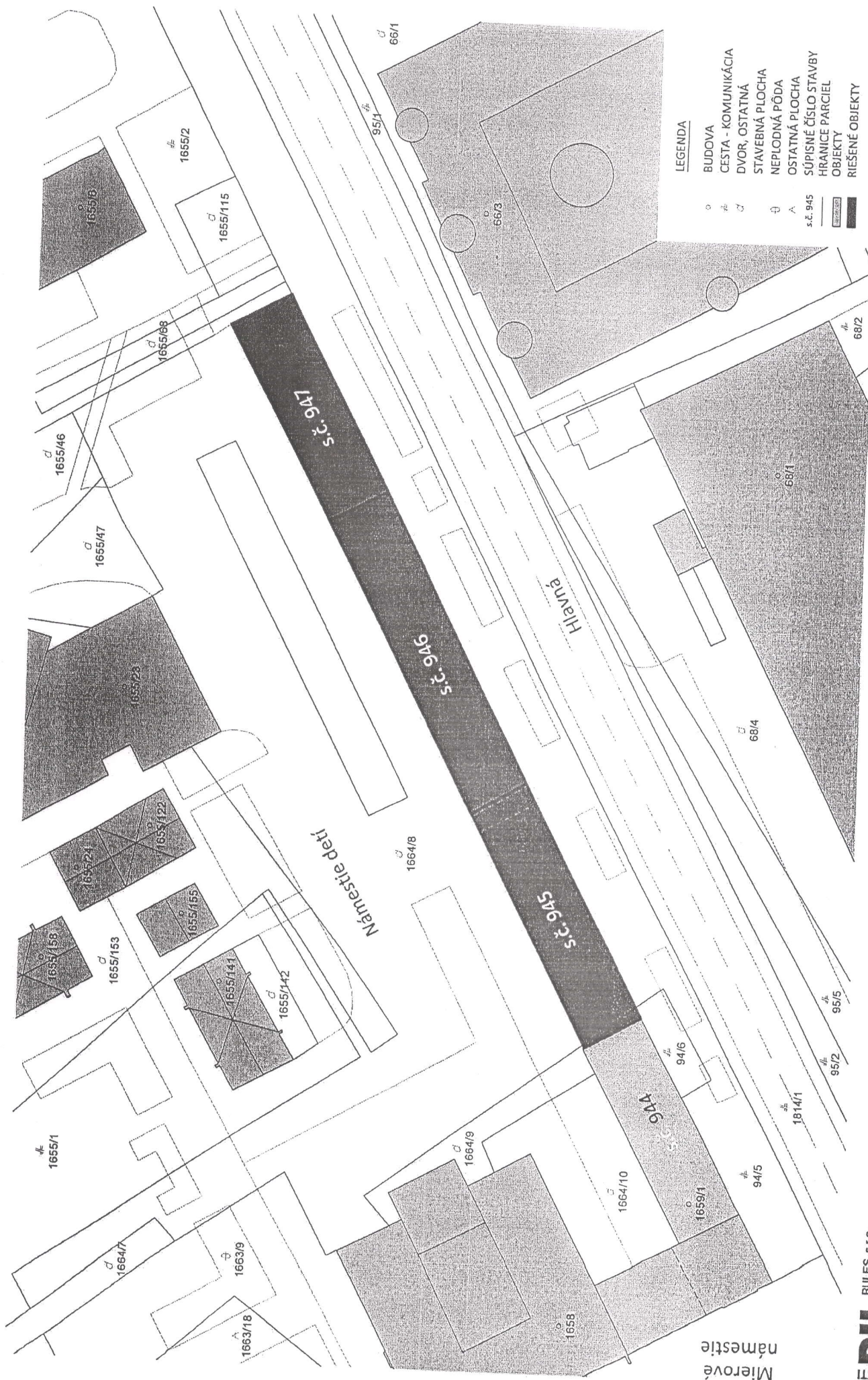




RULES, s.r.o.  
Klincová 37/B  
821 08 Bratislava  
IČO: 44224800  
IČDPH: SK2022646516  
[www.rules.sk](http://www.rules.sk)

## Nadstavba bytových domov

Štúdia  
kód projektu: 229  
miesto: Galanta  
investor: súkromný  
rok: 2015



# LEGENDA

- BUDOVA
- CESTA - KOMUNIKÁCIA
- DVOR, OSTATNÁ
- STAVEBNÁ PLOCHA
- NEPLODNÁ PÔDA
- OSTATNÁ PLOCHA
- SÚPSNÉ ČÍSLO STAVBY
- HRANICE PARCEL
- OBJEKTY
- RIEŠENÉ OBJEKTY

## Nadstavba bytových domov

Súdiť  
Kód projektu: 229  
Miesto: Galanta  
Investor: súkromný  
rok: 2015

## SITUÁCIA

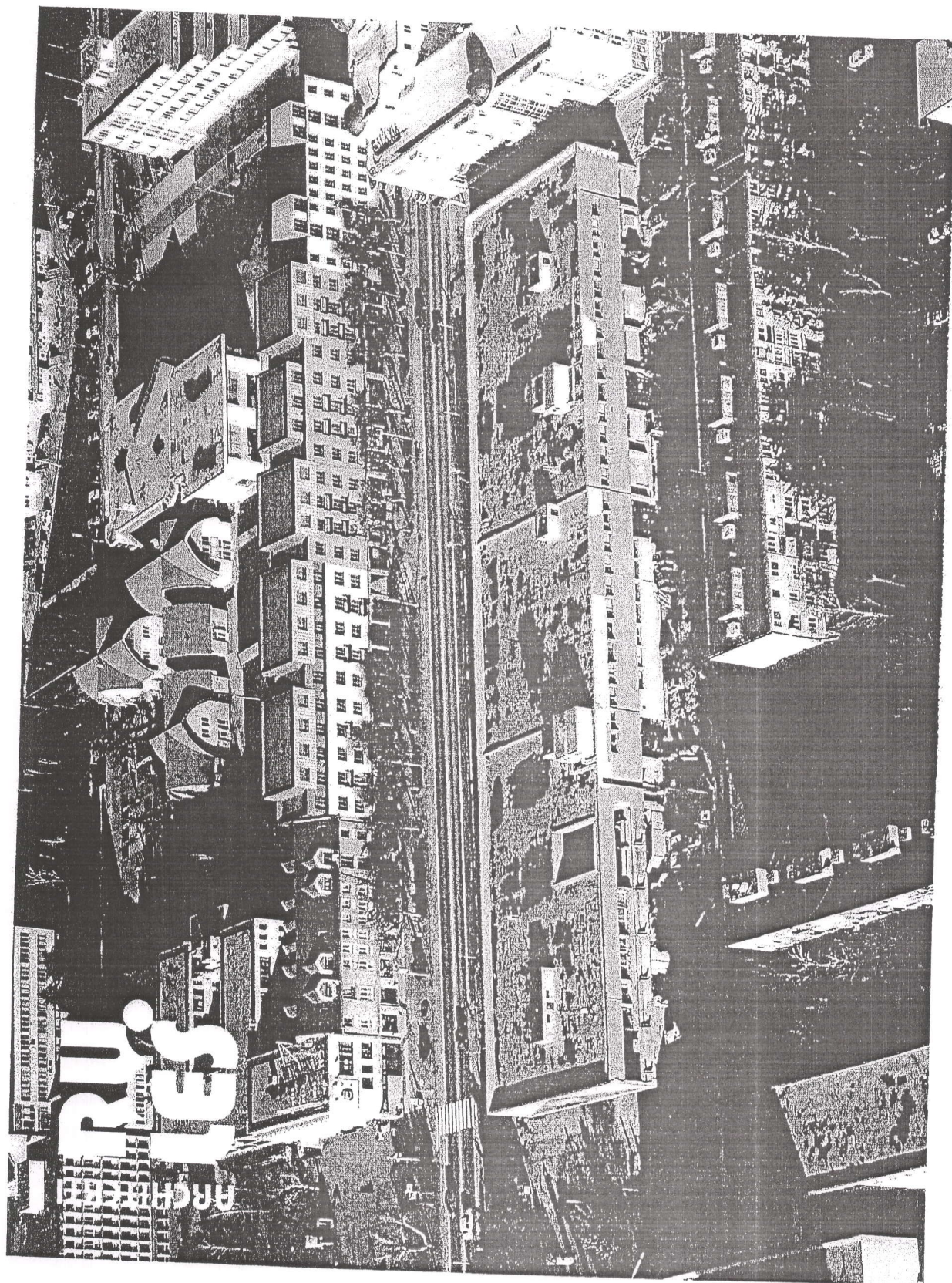


merka: 1:500  
formát: A3  
dátum: 13.10.2015

02

ARCHITEKT  
**RULES**  
RULES, s.r.o.  
Klincová 37/B  
821 08 Bratislava  
IČO: 44224800  
KDPH: SK2022646516  
www.rules.sk









**ARCHITEKTURA**  
**rules**  
 RULES, s.r.o.  
 Klincová 37/B  
 821 08 Bratislava  
 IČO: 44224800  
 IČDPH: SK2022646516  
 www.rules.sk

# Nadstavba bytových domov

Štúdia  
 Kód projektu: 229  
 Miesto: Gálanda  
 Investor: Subjekt  
 rok: 2015

ULIČNÝ POHľad

formát: A3  
 dátum: 13.10.2015





**rules**  
ARCHITECTI

**rules**  
ARCHITECTI  
RULES, s.r.o.  
Klincková 37/B  
821 08 Bratislava  
IČO: 44224800  
IČDPH: SK2022646516  
www.rules.sk

# Nadstavba bytových domov

Štúdia  
kód projektu: 229  
miesto: Galanta  
investor: súkromný  
rok: 2015

ULIČNÝ POHľad

formát: A3  
dátum: 13.10.2015

05

## Stanovisko

**Komisie investičnej výstavby, životného prostredia, kultúrnych pamiatok,  
dopravy a verejného poriadku pri MsZ v Galante, konanej dňa 27.10.2015**

### **Nadstavba bytového domu ul. Hlavnej č. 945-947**

Predložený materiál komisia prerokovala a jednohlasne súhlasí s predloženým zámerom s nasledovnými podmienkami:

1. Žiadateľ dobuduje parkovacie miesta vo vnútrobloku Námestia detí v zmysle STN s navýšením celkového počtu parkovacích miest o 30%.
2. Odporúča spoločnosti Bysprav s.r.o., aby počas rekonštrukcii obnovy fasády obchodných prevádzok rešpektoval predložený návrh vizualizácie bytového domu.

**Zsolt Takáč**  
predseda komisie v.r.

  
Zapisovateľka: Eva Vašáková

## Stanovisko

komisie Obchodu, služieb, cestovného ruchu a regionálneho rozvoja pri MsZ,  
konanej dňa 29.10.2015

### Informatívna správa o nadstavbe bytového domu na ul. Hlavnej č. 946 v Galante

Komisia predložený materiál **zobrala na vedomie** s počtom hlasov 2 za, 0 proti a 4 sa zdržali.

Mgr. László Bíró v.r.  
predseda komisie

Zapisovateľka: Bc. Daniela Amrichová



## **Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov bytového domu Hlavná 945 v Galante**

Na základe oznámenia o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vykonaným v súlade s ustanovením § 14 Zákona NR SR č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, sa dňa 10.11.2015 o 18.00 v zasadačke MsÚ uskutočnila schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov, bytového domu Hlavná 945 v Galante na podnet správcu bytového domu spoločnosti Bysprav s.r.o..

**Prítomní:** vlastníci podľa prezenčnej listiny ktorá je prílohou zápisnice  
Za Bysprav spol. s r.o. Galanta: **Ing. Szabó Ondrej**, vedúci PÚ  
**Alena Beskidová**, referent prev. úseku  
Za investora B&P Properties, s.r.o.: **Ing. Juraj Stareček**  
Za Mesto Galanta: **Ing. Zuzana Kopasová**, vedúca odd. rozvoja mesta  
**Zsolt Takáč**, viceprimátor  
**Ing. arch. Peter Aštary** – architekt mesta

### **Program schôdze:**

1. Otvorenie schôdze a prezentácia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. ich splnomocnených zástupcov a kontrola uznášaniaschopnosti schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej v texte len vlastníci)
2. Schválenie programu rokovania
3. Voľba zapisovateľa a overovateľov
4. Prerokovanie a hlasovanie o realizácii nadstavby bytových domov Hlavná 945 v Galante v súlade s vypracovanou projektovou dokumentáciou
5. Diskusia
6. Záver

### **K bodu 1 a 2**

Schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov otvoril a prítomných privítal Ing. Ondrej Szabó vedúci prevádzkového úseku spoločnosti Bysprav s.r.o.. Bola vykonaná prezentácia vlastníkov, na základe čoho bolo skonštatované, že na schôdzi vlastníkov je prítomných 6 z celkového počtu 12 vlastníkov bytov a nebytových priestorov, čo predstavuje **50,0 %** všetkých vlastníkov, t.j. **menej ako 2/3 hlasov všetkých vlastníkov**. Na základe toho bolo skonštatované, že schôdza vlastníkov **nie je uznášaniaschopná**. Predsedajúci schôdze predniesol návrh na program rokovania schôdze vlastníkov bytov.

#### **Výsledok hlasovania:**

Za prijatie návrhu:	6
Proti prijatiu návrhu:	0
Zdržal sa:	0

K programu rokovania vyjadril svoje pripomienky hneď v úvode Ing. Zátapek. Ing. Szabó informoval pána Ing. Zátapeka, že pripomienky môže predkladať až v bode č. 5 – Diskusia.

### **K bodu 3**

Za zapisovateľa bola navrhnutá p. A. Beskidová, pracovníčka spoločnosti Bysprav a za overovateľa zápisnice bola navrhnutá p. Ing. Zuzana Kopasová, vedúca oddelenia rozvoja mesta Galanta.

#### **Výsledok hlasovania:**

Za prijatie návrhu:	6
Proti prijatiu návrhu:	0
Zdržal sa:	0

#### **K bodu 4**

Ing. Ondrej Szabó požiadal pána Ing. Starečka – budúceho investora, aby predstavil investičný zámer.

Pán Ing. Stareček informoval, že sa investor a vlastníci bytov a nebytových priestorov stretli na schôdzi vlastníkov dňa 18.3. 2015, kde bola predstavená prvotná vizualizácia a dokumenty týkajúce sa „Nadstavby bytového domu na ul. Hlavnej č. 945“.

Na dnešnom stretnutí investor predstavuje upravenú vizualizáciu, nakoľko mesto je viacnásobným vlastníkom nebytových priestorov a malo výhrady z hľadiska architektúry nie priamych plôch, ktoré súvisia s bytovým domom ale vedľajších – plochy na parkovanie. Štúdia bola prerokovaná Komisiou investičnej výstavby, životného prostredia, kultúrnych pamiatok, dopravy a verejného poriadku pri MsZ v Galante (ďalej len Komisia IV). Pripomienky Komisie IV boli zapracované a vložené do pôvodnej štúdie, ktorá sa prepracovala. Vznikol materiál, ktorý bol prerokovaný Komisiou IV, ktorá schválila tento návrh. Cieľom dnešného stretnutia vlastníkov je oboznámenie vlastníkov s novým investičným návrhom.

Ing. Ján Zátpek, vlastník bytu č.8 bytového domu Hlavná 945 v Galante pripomienkoval zverejnený program schôdze, podľa ktorého predpokladal, že sa bude prerokovávať už hotová projektová dokumentácia (PD). Ing. Szabó vysvetlil, že na dnešnej schôdzi bude prezentovaná (popríklad schválená) iba štúdia investičného zámeru. Vzhľadom na vysoké náklady projekčných prác PD bude vypracovaná až po právoplatnom schválení realizácie vlastními domov. PD bude vypracovaná v rozsahu schválenej štúdie.

V ďalšej časti pán Ing. Stareček prostredníctvom projektora predstavil vlastníkom vizualizáciu – leteckú snímku nového stavu bytového domu Hlavná 945 aj z pohľadu od budovy Univerzálu. Oproti marcovému návrhu pribudlo jedno podlažie navyše, ktoré nie je zastrešené šikmou strechou. Nejedná sa o navýšenie počtu bytov ale pôjde o mezonetové byty, o tzn. dvojpodlažné byty v rámci jednej bytovej jednotky. Popracovalo sa aj na požiadavke mesta týkajúcej sa vzhľadu celej ulice do podoby, ktorej sa bude potom v ďalších rokoch pridŕžiavať. Návrh bol odsúhlasený Komisiou IV a teraz je potrebné, aby sa vlastníci s návrhom zoznámili, vyjadrili svoje pripomienky, dali podnety.

#### **K bodu 5**

V diskusii k tomuto bodu programu schôdze vlastníkov vystúpili celkom štyria vlastníci bytov.

**Otázka P. Ing. Zátpeka:** z čoho bude postavená nadstavba?

**Odpoveď p. Ing. Starečka:** v pripravenej Zmluve o nadstavbe, ktorá prešla pripomienkovým konaním u správcu bytového domu, pripomienkovým konaním zo strany mesta a to príslušným právnym oddelením, sú zadefinované už aj materiály, ktoré budú použité.

**Otázka P. Ing. Zátpeka:** my keď sme kupovali byt, pýtali sme sa či sa bude bytový dom nadstavovať. Dostali sme odpoveď, že bytový dom sa nadstavovať nebude. Máme obavu, aby nedošlo k narušeniu statiky budovy.

**Odpoveď p. Ing. Starečka:** vizualizácia, ktorú tu teraz vidíte toto je len návrh. Až statik posúdi existujúci stav a podľa toho sa vyjadrí či sa dá a ako sa dá urobiť nadstavba. Posudok statika je súčasťou projektovej dokumentácie a slúži k tomu, aby projektant vedel, či budova unesie nadstavbu. Toto je však problematika, ktorou predbiehame postup prípravy, najprv je dôležitý súhlas vlastníkov, aby som sa ja, ako investor vedel pokračovať, posunúť sa ďalej. Možno, že to nebude možné zrealizovať. Tento postup, ktorý sme zvolili, je najlepší možný, aby som potom ja, ako investor mal voľné ruky na ďalšie kroky. Statik bytový dom videl. Dostal základné informácie o obvodových stenách, o hrúbke múru a materiáloch. Statik sa predbežne vyjadril, že je to možné nastaviť, čoho dôkazom je aj táto štúdia. Budeme sa snažiť, aby konečná podoba vyzerala tak, ako bolo navrhnuté, teda moderne, aby to ulicu osviežilo. Súčasťou našej nadstavby je zateplenie bytového domu, rekonštrukcia elektrických rozvodov v rámci existujúceho schodiska. Na Námestí detí vo vnútrobloku sa budú robiť úpravy terénu, vytvorí sa nielen trinásť parkovacích miest, ale tento počet navýšime o ďalších 30% parkovacích plôch na naše náklady.

Do diskusii vstúpil aj viceprimátor mesta Galanta pán Zsolt Takács, ktorý je zároveň aj predsedom komisie výstavby. Pán Takáč uviedol, že vzhľad bytového domu na Hlavnej ulici už nie je pekný. Túto iniciatívu investora vítam. Na iných bytových domoch sa musia vlastníci bytov skladať do fondu oprava a údržby, zobrať si úver a rozhodujú sa, čo opravajú, na čo majú finančné prostriedky. Vám sa ponúka jedinečná mož-



nosť a šanca na to, aby ste čo najviac získali bez použitia vlastných financií. Podľa ponuky, ktorá tu zaznela, že budú nové parkovacie miesta, zmena výzoru domu, vymenia Vám isté veci, urobia fasádu. Jednoducho si myslím, že je to veľmi dobrá ponuka. Toto je len štúdia a tá nie je náročná na financie. Projektová dokumentácia, práca na projektovej dokumentácii je finančne oveľa náročnejšia. Počas stavebného konania máte nárok na skontrolovanie, či je všetko dodržané. Ak aj dáte súhlasy na túto úpravu, vždy máte právo na informovanie sa čo sa týka technických vecí. Navrhujem tiež ďalšiu schôdzu o tom, v akom stave a štádiu je projekt.

Myslím si, že každý bytovým dom v Galante by prijal takúto ponuku.

**Otázka p. Ing. Zátopenka:** ja som za to, aby sa táto obnova uskutočnila, ale mám obavy, aby ma to nakoniec nestálo viac. Kto bude zodpovedať za škody po odstránení strechy? Príde dážď a všetky vrchné byty budú zatopené.

**Odpoveď p. Ing. Starečka:** v pripravenom návrhu Zmluvy o nadstavbe je toto všetko už ošetrené. Povinnosťou investora je poistiť sa proti prípadným škodám, ihneď po odstránení strechy z hľadiska technického postupu strechu ochrániť dočasnou izoláciou. Pred začatím prác bude zadokumentovaný existujúci stav každého bytu, aby sme vedeli okamžite riešiť, keď sa niečo stane. Toto sú opatrenia, ktoré sa urobili vo Vaš prospech, aby sa predišlo takýmto veciam. Práce na streche by sme chceli realizovať v mesiacoch marec až apríl 2016, čo najrýchlejšie. Uvedomujeme si, že obavy pred zatečením stále budú a sú opodstatnené. Preto sa snažíme už všetko dať do zmluvy.

Pán Ing. Szabó požiadal o vyjadrenie Ing. arch. Aštaryho. Pán Ing. arch. Aštary uviedol, že toto stretnutie je len obal a je na Vás ako ten obal bude vyzeráť. Vy ako vlastníci budete účastníkmi stavebného konania, dostanete do ruky projekt, statiku, zdravotnícku a môžete posúdiť, aký zásah to bude mať do Vášho bývania. Teraz však neposudzujeme zásahy, teraz posudzujete to, či sa Vám to bude takto páčiť, alebo nie. Budova je z doby socializmu a to, čo je navrhnuté, bude moderné. Vo Vašich rukách je vlastne rozhodovanie o tom, ako bude vyzeráť nielen Váš dom, ale celá ulica.

Pán Ing. Szabó informoval vlastníkov bytov o tom, že nadstavbou sa menia aj vlastnícke pomery. Momentálne ste vlastníckymi jednotlivých bytov a súčasne aj nebytových priestorov. Keď bude nadstavba tak vznikajú nové byty aj nové spoločné priestory. Vlastnícky pomer sa mení. Čo sa týka bytu, budete vlastníť to, čo doteraz. Čo sa týka spoločných priestorov, tu sa vlastnícky pomer bude vypočítavať z iného množstva. Vypočíta sa percentuálny podiel vlastníctva jednotlivých vlastníkov. Vaše vlastníctvo sa na katastri nebude znižovať len pomer sa zmení. Pri posudzovaní tohto zámeru, vy ako vlastníci dávate možnosť výstavby ďalších bytov vo Vašom bytovom dome. Ale zo svojho vlastníctva nič iné nedávate. Momentálne je dom v zlom technickom stave. Strecha aj fasáda sú zrelé na rekonštrukciu. Viete veľmi dobre koľko sa minulo finančných prostriedkov v minulých rokoch na rôzne opravy, či už komínov, škridlovej strešnej krytiny. Realizáciou nadstavby získate všetky tieto opravy zadarmo. Iné bytové domy musia brať pomerne veľké úvery, musia zvýšiť tvorbu fondu opráv a údržby, aby mohli realizovať tieto nevyhnutné opravy. Vo Vašom prípade sa fond prevádzky údržby a opráv nemusí zvyšovať. Podľa návrhu Zmluvy o nadstavbe Vás náklady stavby nezaťažujú. Obnova všetkých konštrukcií a zariadení sú realizované na náklady investora. Vy dávate len možnosť a dostanete zlepšenie technického stavu Vášho bytového domu.

Pán Ing. Stareček informoval prítomných, že keď pribudnú noví vlastníci, nariedia pomer, ale len spoločnej a nebytovej časti. Novým vzhľadom získa nehnuteľnosť na cene, stúpne hodnota v prípade budúceho predaja Vášho bytu. Zateplením ušetríte na vykurovaní a príspevky do fondu opráv sa možno aj znížia.

Do debaty sa zapojil aj domový dôverník pán Ladislav Klempa, ktorý vyjadril ľútosť nad tým, že nie sú prítomní všetci vlastníci bytov. Strechu bude treba opraviť čo najskôr. Strecha zateká do vnútra. Škridla padá zo strechy okolo bytovky, aj na autá. Strešná krytina sa musí opravovať, ale na naše náklady, ak sa neuskutoční nadstavba. Takže rozhodnutie je na nás. Buď využijeme ponuku od investora, alebo budeme opravovať strechu za naše peniaze.

Ešte pred samotným hlasovaním opustili schôdzu p. Zs. Takács a pán Ing. arch. P. Aštary.

Následne pán Ing. Szabo informoval prítomných, že schôdza je uznášaniaschopná, ak sú prítomní aspoň 2/3 všetkých vlastníkov bytov. V prípade, že je na schôdzi dostatočný počet vlastníkov môžete hlasovať o všetkom. Zákon presne stanovuje počet súhlasov, ktoré sú potrebné k schváleniu jednotlivých uznesení. V prípade nadstavby bytového domu je podľa najnovších ustanovení zákona potrebná 2/3 väčšina všetkých vlastníkov a zároveň súhlas všetkých vlastníkov, ktorí vlastnia byty na najvyššom poschodí, teda tesne pod

strechou. V prípade iných otázok možno hlasovať aj pri menšom počte vlastníkov, ale až po hodine od začatia schôdze.

Za bytový dom 945 je na schôdzi prítomných 6 vlastníkov. Z toho mesto má vo vlastníctve 4 nebytové priestory a 2 vlastníci – fyzické osoby. Za byt č. 8 je prítomný len pán Ing. Zátapek, ktorý má len polovičný hlas, preto nemôže hlasovať. Celkový počet bytov je osem a štyri nebytové priestory, teda celkom 12 vlastníkov. Prítomných je 50% všetkých vlastníkov (bez vlastníka bytu č.8). Znamená to, že možno hlasovať len o tom, že o danej otázke (nadstavba domu) bude písomné hlasovanie.

Po schválení investičného zámeru vlastníckmi Komisia IV predkladá tento zámer na prerokovanie na zasadnutí Mestského zastupiteľstva.

Vzhľadom na to, že prerokovanie bodu 4 programu schôdze sa skončilo o 19,10 (teda viac, ako 1 hodinu po začatí schôdze), pristúpilo sa k hlasovaniu.

Následne bolo prijaté nadpolovičnou väčšinou hlasov zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov nasledovné uznesenie:

#### **Uznesenie č. 1**

Vlastníci bytov a nebytových priestorov Hlavná 945 schvaľujú, že sa bude hlasovať písomným hlasovaním o nadstavbe bytového domu a súčasne poverujú správcu vyhlásením písomného hlasovania. Zároveň schvaľujú overovateľov na písomné hlasovanie a to :

**Ing. Ján Zátapek a Ladislav Klempa**

#### **Výsledok hlasovania:**

Za prijatie uznesenia :	6
Proti prijatiu uznesenia:	0
Zdržal sa:	0

Oznámenie o písomnom hlasovaní pripraví a doručí vlastníkom správcu bytového domu. Overovatelia potom zabezpečia písomné hlasovanie.

Predseda júci skonštatoval, že hlasovanie prebehlo v súlade s ustanovením §14 Zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení a uznesenie bolo schválené nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zúčastnených na schôdzi vlastníkov.

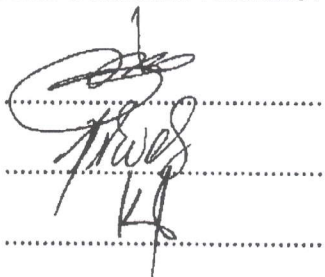
#### **K bodu 5**

Na záver predsedajúci poďakoval prítomným za účasť a schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov ukončil.

Za správnosť : Ing. Szabó Ondrej

Zapisovateľ : p. Alena Beskidová

Overovateľ : p. Ing. Zuzana Kopasová


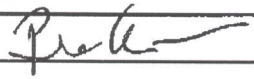
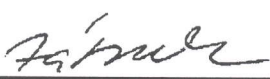






V Galante dňa 10.11.2015

Prílohy : Prezenčná listina (s podpismi) – 1 strana  
Splnomocnenie Ing. Z. Kopasovej Mestom Galanta



**Prezenčná listina zo schôdze vlastníkov  
bytového domu Hlavná 945 v Galante  
dňa 10.11.2015, o 18.00 h.**

Vchod	Byt	Meno a priezvisko vlastníka	Podpis
945	01	Klementová Dana	
	02	Párkány Attila a Andrea	
	03 •	Takácsová Alžbeta	
	04 •	Klempa Ladislav a Mária	
	05	Grunza Tibor a Magdaléna	
	06	Benkovič Peter	
	07 •	Báncziová Erika, Ing.	
	08 •	Dovalová Janka 1/2 Zátopek Ján Ing. 1/2	
<b>Nebytové priestory (prízemie)</b>			
945	12 - 9	Mesto Galanta 799/10000	
945	12 - 10	Mesto Galanta 743/10000	
945	12 - 11	Mesto Galanta 997/10000	
945	12 - 12	Mesto Galanta 290/10000	
		<b>Celkový počet prítomných vlastníkov :</b>	

## **Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov bytového domu Hlavná 946 v Galante**

Na základe oznámenia o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vykonaným v súlade s ustanovením § 14 Zákona NR SR č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, sa dňa 10.11.2015 o 18.00 v zasadačke MsÚ uskutočnila schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov, bytového domu Hlavná 946 v Galante na podnet správcu bytového domu spoločnosti Bysprav s.r.o..

**Prítomní:** vlastníci podľa prezenčnej listiny ktorá je prílohou zápisnice  
Zástupca vlastníkov: **Ladislav Klempa**  
Za Bysprav spol. s r.o. Galanta: **Ing. Ondrej Szabó**, vedúci PÚ  
**Alena Beskidová**, referent prev. úseku  
Za investora B&P Properties, s.r.o.: **Ing. Juraj Stareček**  
Za Mesto Galanta: **Ing. Zuzana Kopasová**, vedúca odd. rozvoja mesta  
**Zsolt Takács**, viceprimátor  
**Ing. arch. Peter Aštary**- architekt mesta

### **Program schôdze:**

1. Otvorenie schôdze a prezentácia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. ich splnomocnených zástupcov a kontrola uznášaniaschopnosti schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej v texte len vlastníci)
2. Schválenie programu rokovania
3. Voľba zapisovateľa a overovateľov
4. Prerokovanie a hlasovanie o realizácii nadstavby bytových domov Hlavná 946 v Galante v súlade s vypracovanou projektovou dokumentáciou
5. Diskusia
6. Záver

### **K bodu 1 a 2**

Schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov otvoril a prítomných privítal Ing. Ondrej Szabó vedúci prevádzkového úseku spoločnosti Bysprav s.r.o.. Bola vykonaná prezentácia vlastníkov, na základe čoho bolo skonštatované, že na schôdzi vlastníkov je prítomných 14 z celkového počtu 19 vlastníkov, čo predstavuje **73,68%** všetkých vlastníkov, t.j. **viac ako 2/3 všetkých hlasov**. Na základe toho bolo skonštatované, že schôdza vlastníkov **je uznášaniaschopná**.

Predsedajúci schôdze predniesol návrh programu rokovania schôdze vlastníkov.

#### **Výsledok hlasovania:**

Za prijatie návrhu:	14
Proti prijatiu návrhu:	0
Zdržal sa:	0

### **K bodu 3**

Za zapisovateľa bola navrhnutá p. A. Beskidová, pracovníčka spoločnosti Bysprav a za overovateľa zápisnice bola navrhnutá p. Ing. Z. Kopasová, vedúca oddelenia rozvoja mesta Galanta.

#### **Výsledok hlasovania:**

Za prijatie návrhu:	14
Proti prijatiu návrhu:	0
Zdržal sa:	0



#### **K bodu 4**

Ing. Ondrej Szabó požiadal pána Ing. Starečka – budúceho investora, aby predstavil investičný zámer. Pán Ing. Stareček informoval, že sa investor a vlastníci bytov a nebytových priestorov stretli na schôdzi vlastníkov dňa 18.3. 2015, kde bola predstavená prvotná vizualizácia a dokumenty týkajúce sa „Nadstavby bytového domu ul. Hlavná č. 946“.

Na dnešnom stretnutí investor predstavuje upravenú vizualizáciu, nakoľko mesto je viacnásobným vlastníkom nebytových priestorov a malo výhrady z hľadiska architektúry nie priamych plôch, ktoré súvisia s bytovým domom ale vedľajších – plochy na parkovanie. Štúdia bola prerokovaná Komisiou investičnej výstavby, životného prostredia, kultúrnych pamiatok, dopravy a verejného poriadku pri MsZ v Galante (ďalej len Komisia IV). Pripomienky Komisie IV boli zapracované a vložené do pôvodnej štúdie, ktorá sa prepracovala. Vznikol materiál, ktorý bol prerokovaný Komisiou IV, ktorá schválila tento návrh. Cieľom dnešného stretnutia vlastníkov je oboznámenie vlastníkov s novým investičným návrhom.

Vlastníci pripomienkovali zverejnený program schôdze, podľa ktorého predpokladali, že sa bude prerokovávať už hotová projektová dokumentácia (PD). Ing. Szabó vysvetlil, že na dnešnej schôdzi bude prezentovaná (prípadne schválená) iba štúdia investičného zámeru. Vzhľadom na vysoké náklady projekčných prác, PD bude vypracovaná až po právoplatnom schválení realizácie vlastními domom. PD bude vypracovaná v rozsahu schválenej štúdie.

V ďalšej časti pán Ing. Stareček predstavil vlastníkom vizualizáciu – leteckú snímku nového stavu bytového domu Hlavná 946, aj z pohľadu od budovy Univerzálu. Oproti marcovému návrhu pribudlo jedno podlažie navyše, ktoré nie je zastrešené šikmou strechou. Nejedná sa o navýšenie počtu bytov ale pôjde o mezonetové byty, o tzv. dvojpodlažné byty v rámci jednej bytovej jednotky. Popracovalo sa aj na požiadavke Mesta týkajúcej sa vzhľadu celej ulice do podoby, ktorej sa bude potom v ďalších rokoch pridŕžiavať. Návrh bol odsúhlasený Komisiou IV a teraz je potrebné, aby sa vlastníci s návrhom oboznámili, vyjadrili svoje pripomienky, dali podnety.

#### **K bodu 5**

V diskusii k tomuto bodu programu schôdze vlastníkov vystúpili celkom štyria vlastníci bytov.

**Otázka vlastníkov:** z čoho bude postavená nadstavba?

**Odpoveď p. Ing. Starečka:** v pripravenej Zmluve o nadstavbe, ktorá prešla pripomienkovým konaním u správcu bytového domu, pripomienkovým konaním zo strany mesta a to príslušným právnym oddelením, sú zadefinované už aj materiály, ktoré budú použité.

**Otázka vlastníkov:** my keď sme kupovali byt, pýtali sme sa či sa bude bytový dom nadstavovať. Dostali sme odpoveď, že bytový dom sa nadstavovať nebude. Máme obavu, aby nedošlo k narušeniu statiky budovy.

**Odpoveď p. Ing. Starečka:** vizualizácia, ktorú tu teraz vidíte, je len návrh. Až statik posúdi existujúci stav a podľa toho sa vyjadrí či sa dá a ako sa dá urobiť nadstavba. Posudok statika je súčasťou projektovej dokumentácie a slúži k tomu, aby projektant vedel, či budova unesie nadstavbu. Toto je však problematika, ktorou predbiehame postup prípravy, najprv je dôležitý súhlas vlastníkov, aby som ja, ako investor vedel pokračovať, posunúť sa ďalej. Možno, že to nebude možné zrealizovať. Tento postup, ktorý sme zvolili, je najlepší možný, aby som potom ja, ako investor mal voľné ruky na ďalšie kroky. Statik bytový dom videl. Dostal základné informácie o obvodových stenách, o hrúbke múru a materiáloch. Statik sa predbežne vyjadril, že je to možné nadstaviť, čoho dôkazom je aj táto štúdia. Budeme sa snažiť, aby konečná podoba vyzerala tak, ako bolo navrhnuté, teda moderne, aby to ulicu osviežilo. Súčasťou našej nadstavby je zateplenie bytového domu, rekonštrukcia elektrických rozvodov v rámci existujúceho schodiska. Na Námestí detí vo vnútrobloku sa budú robiť úpravy terénu, vytvorí sa nielen trinásť parkovacích miest, ale tento počet navýšime o ďalších 30% parkovacích plôch na naše náklady.

V rámci diskusie vystúpil aj viceprimátor mesta Galanta pán Zsolt Takács, ktorý je zároveň aj predsedom Komisie IV. Pán Takáč uviedol, že vzhľad bytového domu na Hlavnej ulici už nie je pekný. Túto iniciatívu investora víta. Na iných bytových domoch sa musia vlastníci bytov skladať do fondu opráva a údržby, zobrať si úver a rozhodujú sa, čo opravajú, na čo majú finančné prostriedky. Vám sa ponúka jedinečná možnosť



a šanca na to, aby ste čo najviac získali bez použitia vlastných financií. Podľa ponuky, ktorá tu zaznela, že budú nové parkovacie miesta, zmena výzoru domu, vymenia Vám isté veci, urobia fasádu. Jednoducho si myslím, že je to veľmi dobrá ponuka. Toto je len štúdia a tá nie je náročná na financie. Projektová dokumentácia, práca na projektovej dokumentácii je finančne oveľa náročnejšia. Počas stavebného konania máte nárok na skontrolovanie, či je všetko dodržané. Ak aj dáte súhlas na túto úpravu, vždy máte právo na informovanie sa čo sa týka technických vecí. Navrhujem tiež ďalšiu schôdzu o tom, v akom stave a štádiu je projekt. Myslím si, že každý bytovým dom v Galante by prijal takúto ponuku.

**Otázka vlastníkov:** ja som za to, aby sa táto obnova uskutočnila, ale mám obavy, aby ma to nakoniec nestálo viac. Kto bude zodpovedať za škody po odstránení strechy? Príde dážď a všetky vrchné byty budú zatopené.

**Odpoveď p. Ing. Starečka:** v pripravenom návrhu Zmluvy o nadstavbe je toto všetko už ošetrené. Povinnosťou investora je poistiť sa proti prípadným škodám, ihneď po odstránení strechy z hľadiska technického postupu strechu ochrániť dočasnou izoláciou. Pred začatím prác bude zadokumentovaný existujúci stav každého bytu, aby sme vedeli okamžite riešiť, keď sa niečo stane. Toto sú opatrenia, ktoré sa urobili vo Vaš prospech, aby sa predišlo takýmto veciam. Práce na streche by sme chceli realizovať v mesiacoch marec až apríl 2016, čo najrýchlejšie. Uvedomujeme si, že obavy pred zatečením stále budú a sú opodstatnené. Preto sa snažíme už všetko dať do zmluvy.

Pán Ing. Szabó požiadal o vyjadrenie Ing. arch. Aštaryho. Pán Ing. arch. Aštary uviedol, že toto stretnutie je len obal a je na Vás ako ten obal bude vyzeráť. Vy ako vlastníci budete účastníkmi stavebného konania, dostanete do ruky projekt, statiku, zdravotníctvo a môžete posúdiť, aký zásah to bude mať do Vášho bývania. Teraz však neposudzujeme zásahy, teraz posudzujete to, či sa Vám to bude takto páčiť, alebo nie. Budova je z doby socializmu a to, čo je navrhnuté, bude moderné. Vo Vašich rukách je vlastne rozhodovanie o tom, ako bude vyzeráť nielen Váš dom, ale celá ulica.

Pán Ing. Szabó informoval vlastníkov o tom, že nadstavbou sa menia aj vlastnícke pomery. Momentálne ste vlastníckymi jednotlivých bytov a súčasne aj nebytových priestorov. Keď bude nadstavba tak vznikajú nové byty aj nové spoločné priestory. Vlastnícky pomer sa mení. Čo sa týka bytu, budete vlastníť to, čo doteraz. Čo sa týka spoločných priestorov, tu sa vlastnícky pomer bude vypočítavať z iného množstva. Vypočíta sa percentuálny podiel vlastníctva jednotlivých vlastníkov. Vaše vlastníctvo sa na katastri nebude znižovať len pomer sa zmení. Pri posudzovaní tohto zámeru, vy ako vlastníci dávate možnosť výstavby ďalších bytov vo Vašom bytovom dome. Ale zo svojho vlastníctva nič iné nedávate. Momentálne je dom v zlom technickom stave. Strecha aj fasáda sú zrelé na rekonštrukciu. Viete veľmi dobre, koľko sa minulo finančných prostriedkov v minulých rokoch na rôzne opravy, či už komínov, škridlovej strešnej krytiny. Realizáciou nadstavby získate všetky tieto opravy zadarmo. Iné bytové domy musia brať pomerne veľké úvery, musia zvýšiť tvorbu fondu opráv a údržby, aby mohli realizovať tieto nevyhnutné opravy. Vo Vašom prípade sa fond prevádzky údržby a opráv nemusí zvyšovať. Podľa návrhu Zmluvy o nadstavbe Vás náklady stavby nezaťažia. Obnova všetkých konštrukcií a zariadení sú realizované na náklady investora. Vy dávate len možnosť a dostanete zlepšenie technického stavu Vášho bytového domu.

Pán Ing. Stareček informoval prítomných, že keď pribudnú noví vlastníci, nariadia pomer, ale len spoločnej a nebytovej časti. Novým vzhľadom získa nehnuteľnosť na cene, stúpne hodnota v prípade budúceho predaja bytu. Zateplením ušetríte na vykurovaní a príspevky do fondu opráv sa možno aj znížia.

Do debaty sa zapojil aj zástupca vlastníkov pán Ladislav Klempa, ktorý vyjadril ľútosť nad tým, že nie sú prítomní všetci vlastníci bytov. Strechu bude treba opraviť čo najskôr. Strecha zateká. Škridle padajú zo strechy okolo bytovky, aj na autá. Strešná krytina sa musí opravovať, ale na naše náklady, ak sa neuskutoční nadstavba. Takže rozhodnutie je na nás. Buď využijeme ponuku od investora, alebo budeme opravovať strechu za naše peniaze.

Ešte pred samotným hlasovaním opustili schôdzu p. Zs. Takács a pán Ing. arch. P. Aštary.

Následne pán Ing. Szabo informoval prítomných, že schôdza je uznášaniaschopná, ak sú prítomní aspoň 2/3 všetkých vlastníkov. V prípade, že je na schôdzi dostatočný počet vlastníkov, môžu hlasovať o všetkom. Zákon presne stanovuje počet súhlasov, ktoré sú potrebné k schváleniu uznesení. V prípade nadstavby bytového domu podľa platného znenia Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z.z. je potrebná 2/3 väčšina všetkých vlastníkov a zároveň aj súhlas všetkých vlastníkov, ktorí vlastní byty na najvyššom poschodí, teda tesne pod strechou.

Za bytový dom Hlavná 946 v Galante je na schôdzi prítomných 14 vlastníkov. Z toho Mesto má vo vlastníctve 7 nebytových priestorov a 3 byty, ďalšie 4 byty majú vo vlastníctve fyzické osoby. Celkový počet bytov je dvanásť a sedem nebytových priestorov. Spolu 19 vlastníkov. Prítomných je viac, ako 2/3 vlastníkov. V dome Hlavná 946 na najvyšších poschodiach bývajú p. Hincová, p. Kováčová, p. Pelegrinová a Mesto Galanta vlastní 3 byty. Tí, čo majú byty na najvyšších podlažiach, sú prítomní, teda je možné hlasovať o schválení investičného zámeru.

**Následne bolo prijaté dvoj tretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov nasledovné uznesenie:**

### **Uznesenie č. 1**

**Súhlasíte s realizáciou nadstavby bytového domu s.č. 946 na parc. č. 1661 v Galante na Hlavnej ulici (zapísaného na LV 4730, kat. územie Galanta) v rozsahu štúdie predloženej investorom B&P Properties s.r.o. (IČO: 46166947) vypracovanej projekčnou kanceláriou RUILES s.r.o. Bratislava a prerokovanej komisiou investičnej výstavby, ŽP, KP, D a VP pri MsZ v Galante dňa 27.10.2015 a vlastníckmi bytov a nebytových priestorov na schôdzi vlastníkov dňa 10.11.2015 a súčasne splnomocňujete správcu na podpísanie zmluvy o realizácii nadstavby?**

**Výsledok hlasovania:**

<b>Za prijatie uznesenia :</b>	<b>14</b>
<b>Proti prijatiu uznesenia:</b>	<b>0</b>
<b>Zdržal sa:</b>	<b>0</b>

**Uznesenie bolo schválené.**

**Predseda júci skonštatoval, že hlasovanie prebehlo v súlade s ustanovením §14 Zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení a uznesenie bolo schválené viac ako dvoj tretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.**

#### **K bodu 6**

Na záver predsedajúci poďakoval prítomným za účasť a schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov ukončil.

Za správnosť : Ing. Szabó Ondrej

Zapisovateľ : p. Alena Beskidová

Overovateľ : p. Ing. Zuzana Kopasová

V Galante dňa 10.11.2015

Prílohy : Prezenčná listina (s podpismi) – 1 strana  
Splnomocnenie Ing. Z. Kopasovej Mestom Galanta



**Prezenčná listina zo schôdze vlastníkov  
bytového domu Hlavná 946 v Galante  
dňa 10.11.2015, o 18.00 h.**

Vchod	Byt	Meno a priezvisko vlastníka	Podpis
946	01	Čeledová Júlia	
	02	Kameň Ľudovít a Eva	
	03	Hiczová Beáta	
	04	Kováčsová Valéria	
	05	Mészáros František a Eva	
	06	Pavlovič Martin	
	07	MESTO GALANTA	
	08	MESTO GALANTA	
	09	Bánczi Roman a Erika Ing.	
	10	Filová Mária 1/2 Krajčír Peter 1/2	
	11	MESTO GALANTA	
	12	Pelegrinová Drahoslava a Ondrej	
<b>Nebytové priestory (prízemie)</b>			
946	12 - 13	Mesto Galanta 451/10000	
946	12 - 14	Mesto Galanta 478/10000	
946	12 - 15	Mesto Galanta 207/10000	
946	12 - 16	Mesto Galanta 250/10000	
946	12 - 17	Mesto Galanta 507/10000	
946	12 - 18	Mesto Galanta 442/10000	
946	12 - 19	Mesto Galanta 464/10000	
		<b>Celkový počet prítomných vlastníkov :</b>	