

**Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov objektu Tomášikova 50/D
konanej dňa 13.11.2019**

v priestoroch hotel Medium Inn, Tomášikova 36, Bratislava

Zapisovateľ zápisnice: p. Przeczková
Overovateľ zápisnice: Marcel Krchnák
Skrutátor: Ing. Katarína Liptáková

Program schôdze:

- 1) Otvorenie schôdze, voľba zapisovateľa, overovateľa a skrutátora zápisnice
- 2) Informovanie o nedoplatkoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov a finančnom hospodárení
- 3) Informácie o stave projektu: „Polopodzemné kontajnery“
- 4) Informácie o využívaní studňovej vody
- 5) Informácie vlastníkov o potrebe implementácie Zákona o ochrane osobných údajov – GDPR pre potreby kamerového a čipového systému
- 6) Hlasovanie o určení postupu nahlasovania osobomesiacov
- 7) Hlasovanie o zámere uzatvorenia átria bytového centra Koloseo
- 8) Diskusia

Začiatok schôdze: 18:00 hod. Počet zúčastnených: 15

1. Prítomných vlastníkov privítal Ing. Ružička ako zástupca správcu. Vlastníci boli oboznámení s jednotlivými bodmi programu.
Vlastníci si zvolili za zapisovateľa p. Przeczkovú, za overovateľa p. Krchnáka a za skrutátora p. Liptákovú a odsúhlasili si program schôdze.

Hlasovanie

	ZA	PROTI	ZDRŽAL
Program schôdze			
p. Przeczková	15	0	0
p. Krchnák	15	0	0
p. Liptáková	15	0	0

2. Informovanie o nedoplatkoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov a finančnom hospodárení domu

Ing. Ružička informoval prítomných vlastníkov o nedoplatkoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Celkové nedoplatky v dome dosahujú výšku 6.850,- EUR. Nedoplatky až po RV 2018 sú všetky mimo podpísaných splátkových kalendárov u AK a vymáhání. Postup pri vymáhání je nasledovný (upomienka od ISG, predžalobná výzva od AK a následný platobný rozkaz).

Historicky najväčší dlžník spoločnosť Tomášikova s.r.o. svoj dlh splatil už v roku 2018. Účtovný stav na fonde opráv je vo výške 41.055,- EUR. Tvorbu a čerpanie fondu opráv správa zverejňuje súčasne so zaslaním ročného vyúčtovania na webe aj na nástenkách v dome.

3. Informácie o stave projektu: „Polopodzemné kontajnery“

V roku 2018 zástupcovia vlastníkov oslovili správcu s požiadavkou na uzatvorenie kontajnerových stojísk. Z tejto požiadavky vyplynula požiadavka na vybudovanie polopodzemných kontajnerov, ku ktorej by bolo možné získať dotáciu od magistrátu. V tomto roku však magistrát nemá na túto dotáciu prostriedky. Uzatvorenie kontajnerových stojísk by malo rozpočet cca 40.000,- EUR (cena za uzatvorenie a čipový systém) oproti vybudovaniu polopodzemných kontajnerov s rozpočtom 78.000,- EUR, na by bolo možné získať v budúcnosti dotáciu. Správca osloví ďalšie štátne inštitúcie, ktoré by mohli poskytnúť dotáciu. Polopodzemné kontajnery by boli umiestnené pri objekte 50/A, 50/C a pri vjazde do podzemných garáží. Výhodou polopodzemných kontajnerov je čidlo na hlásenie naplnenosti kontajnera, čím je možné ušetriť na vývoze kontajnerov, nakoľko v súčasnosti je vývoz kontajnerov predimenzovaný. V tomto bode sa jedná o informovanie vlastníkov o stave projektu, správca bude pokračovať v hľadaní najlepšieho riešenia pre vlastníkov, ktoré bude následne prezentovať zástupcom vlastníkov na pravidelnej schôdzi. V prípade odsúhlasenia dotácie bude prebiehať odsúhlasenie vlastními na schôdzi. V súčasnosti sú kontajnerové stojiská spoločné a projekt polopodzemných kontajnerov, by bol taktiež spoločnou investíciou pre BC Koloseo.

4. Informácie o využívaní studňovej vody

Projekt vybudovanie studne pred objektom Tomášikova 50/A bol odsúhlasený v r. 2016 a dokončený v roku 2017. V roku 2018 bolo vyčerpaných zo studne 2 215 m³ čo predstavuje náklad vo výške 4 939,45 EUR. Celková suma za roky 2017 a 2018 je vo výške 8.240,- EUR a táto preúčtovaná do fondu opráv. V zmysle projektu odsúhlaseného vlastními sú tieto prostriedky vyúčtované v ročnom vyúčtovaní a následne analyticky preúčtované späť do fondu opráv. Investícia vo výške 30.000,- EUR bola plánovaná na obdobie návratnosti 6 rokov. Za roky 2017 a 2018 bola splatená cca 1/3 výšky investície pre BC centrum Koloseo. Technológia je spoločná pre celý BC Koloseo. Správca pracuje na projekte pre dotiahnutie závlahy pre celý areál. Na máj 2020 je naplánovaná čerpacia skúška. V prípade, že bude v studni dostatok vody, bude hlasovanie vlastníkov o rozšírení projektu. V opačnom prípade sa bude hľadať iné systémové riešenie ako využiť vodu.

5. Informovanie vlastníkov o potrebe implementácie Zákona o ochrane osobných údajov – GDPR pre potreby kamerového a čipového systému

V máji 2018 vstúpila do platnosti smernica GDPR. Vlastníci sú spoluvlastníkmi kamerového a čipových systémov. Správca zastupuje vlastníkov na základe zmluvy o výkone správy z roku 2007 a na základe toho prevádzkuje tieto systémy pre vlastníkov. Z týchto dôvodov musí správca vypracovať projekt, osadiť informačné tabule a prijať zamestnanca na spracovanie požiadaviek na zverejnenie záznamov od vlastníkov. Tento zamestnanec organizuje a manažuje prevádzkovanie týchto systémov v súlade so smernicou GDPR. Taktiež má za úlohu zabezpečiť stiahnutie a anonymizovanie záznamov. V zmysle zákona musí byť vlastníkom tento záznam poskytnutý bezplatne. Nakoľko sa množia žiadosti o záznam, správcovi vzrástli náklady na prevádzkovanie týchto systémov, ktoré sú vo výhradnom vlastníctve spoluvlastníkov bytového domu. Z tohto dôvodu je správca nútený implementovať tieto náklady do zálohových predpisov vo výške 1 Eur pre byty za mesiac a 0,20 EUR pre garážové státie za mesiac. Správca týmto taktiež znáša riziko dodržiavania GDPR a prípadné pokuty, ktoré udeľuje Úrad na ochranu osobných údajov (ÚOOÚ). Správca preveroval možnosť zaobstarania tejto služby u externého dodávateľa, čo sa ukázalo ako neekonomické.

6. Hlasovanie o určení postupu nahlasovania osobomesiacov

Nahlasovanie osobomesiacov prebieha každoročne po skončení kalendárneho roku. V prípade, že vlastník nahlásil nula osobomesiac, na základe pravidla z roku 2008 mu bol pridelený 1 osobomesiac, aby sa takto podieľal na rozúčtovaní nákladov na osvetlenie spoločných priestorov a odvoze a likvidácii odpadu.

Vlastníci navrhujú, aby v byte musela byť nahlásená minimálne 1 osoba a v prípade nenahlásenia počtu osôb, by bol automaticky pridelený počet osôb 3. Podľa osobomesiacov sú na základe zmluvy o výkone správy rozpočítavané náklady na odvoz a likvidáciu odpadu a osvetlenie spoločných priestorov. Vlastník je povinný nahlasovať správcovi počet osôb.

7. Hlasovanie o zámere uzatvorenia átria bytového domu

Z pravidelných stretnutí zástupcov vlastníkov so správcom vzišiel návrh na uzatvorenie átria bytového domu, na ochranu pred migráciou bezdomovcov, asociálov a z dôvodu, že v átriu sa združujú iní ľudia, ako vlastníci. Správca predkladá vlastníkom snímku z katastrálnej mapy areálu Kolosea, kde je vyznačené predpokladané oplotenie a osadenie brán. Plot by predstavoval psychologickú zábranu. Hlasovanie je smerované k zisteniu záujmu vlastníkov o uzatvorenie areálu, na základe ktorého by správca pripravil štúdiu, dal vypracovať projekt, vizualizáciu a cenové ponuky. Vlastníci bloku D a E hlasovaním vyjadrili záujem o oplotenie átria.

8. Diskusia

- Problém s holubmi bol riešený pomocou sokoliarov, avšak nemalo to očakávaný efekt. Natiahnutie lexan siete pod vchod do garáží spôsobilo pokles výskytu holubov o 50%.
- Vlastníci hlásia výskyt hlodavcov, nakoľko niektorí vlastníci nevhadzujú odpad priamo do smetníkov
- Nahnutý strom pri železnici – požiadavka na preverenie stavu stromu (životaschopnosti)
- Vykosenie pozemku za parkovacími miestami
- Fajčenie pred vchodom E – požiadavka na nájomcov 1. poschodia, BZ Group, zakázať fajčiarsky kútik pred vchodom do E.
- Kreslenie detské ihrisko – Vlastníci vyjadrili nesúhlas s kreslením na steny východov z garáží. Správca preveruj možnosť špeciálneho náteru a bude ho aplikovať na jar.
- Strecha – zmena znalca. Poistná udalosť stále otvorená, poisťovňa odmieta plnenie.

BODY HLASOVANIA:

Hlasovanie o určení postupu nahlasovania osobomesiacov

Vzhľadom na skutočnosť, že platba za osvetlenie spoločných častí a zariadení objektu a za likvidáciu komunálneho odpadu je viazaná na počet osôb užívajúcich byt a nahlásených správcovi zo strany jednotlivých vlastníkov bytov, predkladá správca nasledovné návrhy bližšie špecifikujúce postup nahlasovania a pravidlá určenia počtu osôb, za počet ktorých sa príslušná platba vyrubuje a o týchto návrhoch dáva hlasovať:

Súhlasíte s tým, aby v prípade, ak si vlastník riadne a včas splní svoju povinnosť nahlásiť správcovi počet osôb užívajúcich byt, bolo za obdobie, pre ktoré vlastník nahlásil správcovi počet osôb užívajúcich byt vo výške nula osôb, pre účely vyrubenia platby za osvetlenie spoločných častí a zariadení objektu a za likvidáciu komunálneho odpadu uvažované bez ďalšieho o počte osôb užívajúcich byt vo výške jedna osoba a takéto určenie počtu osôb bolo pre vlastníka bytu záväzné?

Súhlasíte s tým, aby v prípade, ak si vlastník riadne a včas nesplní svoju povinnosť nahlásiť správcovi počet osôb užívajúcich byt, bolo za obdobie, pre ktoré vlastník nenahlásil správcovi počet osôb užívajúcich byt, pre účely vyrubenia platby za osvetlenie spoločných častí a zariadení objektu a za likvidáciu komunálneho odpadu uvažované bez ďalšieho o počte osôb užívajúcich byt vo výške tri osoby a takéto určenie počtu osôb bolo pre vlastníka bytu záväzné?

ZA	PROTI	ZDRŽAL
15	0	0

Vlastníci súhlasia so zámerom začatia projektu uzatvorenia átria:

ZA	PROTI	ZDRŽAL
13	2	0

Zapísala: Magdaléna Przeczková
Overil: Marcel Krchnák

V Bratislave dňa: 13.11.2019


IMMO Service Group – konateľ, Ing. Ružička


overovateľ – Marcel Krchnák