

**Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov objektu Tomášikova 50/E  
konanej dňa 11.4.2024  
v priestoroch hotel Medium Inn, Tomášikova 36, Bratislava**

Začiatok schôdze: 18:00 hod. Počet zúčastnených: 14

Program schôdze:

- 1) Otvorenie schôdze, voľba zapisovateľa, overovateľov zápisnice a skrutátora
- 2) Informovanie vlastníkov o finančnom hospodárení domu a nedoplatkoch, vrátane informovanie vlastníkov o nutnosti navýšenia vkladu do fondu údržby a opráv
- 3) Informovanie vlastníkov o technickom stave spoločných častí a zariadení domu
- 4) Informovanie o nutnosti riešenia problému skladovania vecí v spoločných častiach a zariadeniach objektu, ktoré sú v rozpore s platnými požiarными predpismi
- 5) Hlasovanie o príprave komplexného projektu/možnosti nabíjania elektromobilov v garážových priestoroch objektov 50/A-E, vrátane SO203C – átrium

1. Prítomných vlastníkov privítal Ing. Ružička ako zástupca správcu. Vlastníci boli oboznámení s jednotlivými bodmi programu.  
Vlastníci si zvolili za zapisovateľa p. Przewczkóvú, za overovateľku p. Briffa a za skrutátora p. Hornák.

Hlasovanie:

ZA: 14      PROTI: 0      ZDRŽAL: 0

2. Ing. Ružička informoval vlastníkov o finančnom hospodárení domu a nedoplatkoch. Celková výška nedoplatkov neplatičov nad 500 EUR je vo výške 16.000,- EUR z toho neplatiči nad 100 EUR je suma 20.000,- EUR. Suma je zložená z množstva malých neplatičov a veľkého neplatiča z dlhom vo výške 11.000,- EUR, ktorého nedoplatok bol postúpený na vymáhanie advokátskej kancelárii. Neplatiči z ročného vyúčtovania za rok 2022 boli postúpení advokátskej kancelárii. Na základe analýzy tvorby a čerpania fondu opráv za predchádzajúce rok je potrebné zvýšenie vkladu do fondu opráv, nakoľko do roku 2021 dochádza k prečerpaniu. Tvorba je vo výške 0,40 Eur/m<sup>2</sup> avšak priemerné čerpanie je vo výške 0,68 Eur/m<sup>2</sup>. Najviac odčerpávajú prostriedky z fondu opráv nasledovné opravy: poškodená hydroizolácia na balkónoch, frekvenčný menič vo výťahoch, kde cena jedného je 18.000,- EUR, po dopoistení strojových zariadení preplatí poisťovňa z tejto výmeny 3,500,- EUR. Ďalej sú to priebežné opravy – vandalizmus v spoločných priestoroch, hromadenie odpadkov, zatekanie strešného plášťa. Prostriedky, ktoré uhrádzajú vlastníci do fondu opráv sú na účte vlastníkov, ktorý je vedený v Tatrabanke a tieto kontrolujú zástupcovia vlastníkov. Zástupcovia vlastníkov odsúhlasili písomné hlasovanie o zvýšení tohto vkladu z pôvodnej sumy 0,40 EUR/m<sup>2</sup> na sumu 0,70 EUR/m<sup>2</sup> len pre byty a v garážovom objekte SO203 – átrium z pôvodnej výšky 0,17 Eur/m<sup>2</sup> na výšku 0,40 Eur/m<sup>2</sup>. Navýšenie je nutné nielen pre vykonávanie opráv, ale aj pre vytváranie rezervy, pre prípad havárie. Oznámenie bude zaslané vlastníkom dňa 12.4.2024. V oznámení budú stručne vysvetlené dôvody nutnosti navýšenia vkladu do fondu opráv. V prípade neodhlasovania zvýšenia tohto vkladu bude správca nútený pristúpiť k prioritizácii opráv.

Hlasovanie o písomnom hlasovaní zvýšenie vkladu do fondu opráv z pôvodnej sumy 0,40 EUR/m<sup>2</sup> na sumu 0,70 EUR/m<sup>2</sup> len pre byty.

ZA: 14      PROTI: 0      ZDRŽAL: 0

Hlasovanie o pravidelnom zvyšovaní vkladu do fondu opráv o ročnú mieru inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien

ZA: 14 PROTI: 0 ZDRŽAL: 0

Záver: Prítomný vlastníci svojím hlasovaním rozhodli o nasledujúcich otázkach, ktoré budú predmetom písomného hlasovania.

1. „Súhlasíte s osobitným navýšením mesačných príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Koloseo , Tomášikova 50/E, 831 04 Bratislava zo súčasnej výšky príspevku v sume 0,40 EUR za m<sup>2</sup> na novú výšku mesačného príspevku v sume 0,70 EUR za m<sup>2</sup>, ktorý sa vypočítava v závislosti od veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a príslušenstva a to s účinnosťou od 01.08.2024?“
2. „Súhlasíte s pravidelnou úpravou výšky mesačného príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv v závislosti od ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR? Zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu ŠÚ SR vždy k 1. augustu roku, v ktorom bol index vyhlásený.“
3. Informovanie vlastníkov o technickom stave spoločných častí a zariadení domu. Potrebne sú opravy nasledujúcich zariadení:
  - Hromozvod – zrevidovaný a doplnený
4. Informovanie o nutnosti riešenia problému skladovania vecí v spoločných častiach a zariadeniach objektu, ktoré sú v rozpore s platnými požiarными predpismi

Pri preventívnej protipožiarnej prehliadke bolo zistené skladovanie rôznych vecí ako napríklad chladničky, posteľe, matrace a iné veci v spoločných priestoroch objektu, ktoré sú svojím určením charakterizované ako požiarne únikové cesty (trasy) a ich súčasť, resp. v rozvodných skrinách, kde dochádza k zamedzeniu prístupu k hasičským zariadeniam. Predmetnými odloženými vecami sú zapratané najmä požiarne únikové cesty, ktoré poživajú najvyššiu prioritu pri ochrane života, zdravia a majetku v prípade požiaru a nemožnosťou ich použitia môže dôjsť k neodvratiteľným stratám a škodám tak na živote, zdraví ako aj na majetku (keďže prípadné zistenie porušenia povinností na úseku ochrany pred požiarmi môže viesť dokonca aj k zníženiu či odmietnutiu poskytnutia poisťných plnení zo strany poisťovní).

Podľa právnych predpisov z oblasti ochrany pred požiarmi musia byť takéto priestory a zariadenia voľne prístupné a nie je možné v nich umiestňovať žiadne prekážky, zábrany ani iné veci brániace alebo zamedzujúce prístup k nim.

Z uvedeného dôvodu správca, plniac si svoje povinnosti vyplývajúce mu zo správy objektu a s tým súvisiacich povinností na úseku ochrany pred požiarmi, zabezpečí, pokiaľ nebudú takéto veci z príslušných spoločných priestorov objektu ani na všeobecne adresovanú výzvu vlastníkom (vzhľadom na nemožnosť identifikácie vlastníkov zo strany správcu) vypratane zo strany vlastníkov, vypratane týchto priestorov tak, že tam umiestnené veci na náklady všetkých vlastníkov presunie do iných častí spoločných priestorov objektu, kde ich umiestnenie nebude predstavovať zásadné porušenie predpisov o ochrane pred požiarmi. Správca v rámci výzvy vypratane umiestni na predmetné veci dvojazyčné nálepky v slovenskom a anglickom jazyku, ktorými sa bude taktiež snažiť osloviť príslušných vlastníkov, aby títo naložili so svojimi tam

odloženými vecami v súlade s platnou právnou úpravou, teda aby tieto veci zo spoločných priestorov objektu odstránili.

Vyššie uvedený postup správcu je daný skutočnosťou, že správca nie je oprávnený v rámci platnej úpravy s takýmito vecami nakladať spôsobom, že by ich trvalo odstránil z objektu, zlikvidoval a pod., nakoľko tým môže dôjsť k zásahu do vlastníckeho práva konkrétneho vlastníka veci a takéto veci nemožno jednoznačne identifikovať ako odpad alebo ako veci opustené.

Ak vlastníci prejavia záujem na ďalšom riešení tejto záležitosti, je správca pripravený po udelení mu pokynu zo strany vlastníkov takéto veci na náklady vlastníkov a na ich zodpovednosť odstrániť z objektu po tom, ako márne uplynie stanovená lehota na vypratanie spoločných priestorov vlastníckymi.

Za týmto účelom správca navrhuje, v prípade záujmu vlastníkov, aby vlastníci na tejto schôdzi vlastníkov hlasovaním poverili a zástupcom vlastníkov udelili mandát na to, aby po internom ustálení vyzývacieho postupu zástupcovia vlastníkov boli oprávnení udeliť správcovi pokyn na odstránenie vecí zo spoločných priestorov objektu na vopred dohodnuté miesto (napr. kontajnery a pod.) a ich následný odvoz osobou oprávnenou nakladať s takýmito vecami podľa platných právnych predpisov (napr. ako odpadom a pod.), pričom správca prijatím pokynu na odstránenie vecí nepreberá na seba žiadnu zodpovednosť voči vlastníkom vecí, všetky náklady na odstránenie vecí znášajú vlastníci bytov a NP v objekte a akékoľvek prípadné sankcie a škody týmto vzniknuté správcovi si tento bez ďalšieho uplatní voči všetkých vlastníkom bytov a NP v objekte.

Znenie otázky: Súhlasíte s udelením poverenia a mandátu zástupcom vlastníkov, aby po internom ustálení vyzývacieho postupu medzi správcou a zástupcami vlastníkov, boli zástupcovia vlastníkov oprávnení udeliť v mene vlastníkov bytov a NP v objekte správcovi pokyn na odstránenie vecí predstavujúcich porušenie povinností na úseku ochrany pred požiarom zo spoločných priestorov objektu na vopred dohodnuté miesto (napr. kontajnery a pod.) a ich následný odvoz osobou oprávnenou nakladať s takýmito vecami podľa platných právnych predpisov (napr. ako odpadom a pod.), pričom správca prijatím pokynu na odstránenie vecí nepreberá na seba žiadnu zodpovednosť voči vlastníkom vecí, všetky náklady na odstránenie vecí znášajú vlastníci bytov a NP v objekte a akékoľvek prípadné sankcie a škody týmto vzniknuté správcovi si tento bez ďalšieho uplatní voči všetkých vlastníkom bytov a NP v objekte?

ZA: 14    PROTI: 0    ZDRŽAL: 0

5. Hlasovanie o príprave komplexného projektu/možnosti nabíjania elektromobilov v garážových priestorov objektov 50/A-E, vrátane SO203C – átrium

Na základe hromadenia žiadostí zo strany vlastníkov o nabíjanie elektromobilov, správca vydá súhlas za predpokladu, že vlastníci odsúhlasia vypracovanie projektu. Vybudovali by sa body nabíjania, kde by bola fakturácia elektrickej energie priamo na vlastníka. Na vypracovanie projektovej dokumentácie by nadväzovalo vyžiadanie súhlasu od hasičov a dotknutých štátnych orgánov. Cenovú ponuku po vypracovaní komplexnej projektovej dokumentácie by následne schvaľovali zástupcovia vlastníkov a prebehlo by hlasovanie o investícii.

Technické riešenie predpokladá bod napojenia, ktorý by obhospodarovali priamo vlastníci a nie poskytovateľ. Podľa vyjadrenia dodávateľa, ktorý odstraňoval haváriu, na hlavnom prívode

elektrickej energie do bytového domu je aktuálne využívaných cca 45% dimenzovaného odberu. Je nutné vypracovať štúdiu, aby bolo jasné či je tento projekt realizovateľný. Štúdiu a technické riešenie vypracuje projektant. Do štúdie je možnosť zahrnúť aj vonkajšie parkovacie miesta v átriu a po obvode budovy. Predpokladaná cena štúdie na jeden dom je cca 1.000,- EUR. Projekt by následne musel byť odsúhlasený nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov garáží.

Uvedený návrh vlastníci v bloku 50/E nepodporili.

Správca informoval vlastníkov, že navrhuje kopírovať rozhodnutie, ktoré bolo prijaté v bloku Cd o oslovení spoločnosti ZSE Drive , greenway a podobne, aby tieto spoločnosti pripravili nejakú ponuku prípadne technické riešenie ako horeuvedený dopyt/požiadavku nabíjania elektromobilov vyriešili po vlastnej línii.

Počas diskusie k tomuto bodu vystúpil jeden z vlastníkov, ktorý argumentoval, že podľa existujúcich predpisov z roku 2021 uvedený projekt nebude realizovateľný hlavne z požiarného hľadiska.

#### Diskusia:

- Dopyt FVE – správa robí všetko preto, aby našiel najoptimálnejšie riešenie osadenia a prevádzkovania FVE panelov na streche – predpokladá sa prenájom streženého plášťa spoločnosti, ktorá bude prevádzkovať lokálny zdroj výroby elektrickej energie
- Stromy v átriu – riziko prebortenia do garáží už od 2022 správca minimálne jedenkrát ročne realizuje prostredníctvom arboristov znižovanie výšky a objemu koruny vysokých stromov, čím sa snaží znižovať váhu predmetných stromov
- Polopodzemné kontajnery a oplatenie kontajnerových schodísk – s prihliadnutím na výšku investície a neochotu rešpektíve nemožnosť s kapacitných dôvodov vynášať nové nádoby našim dodávateľom (jediným) správca s najväčšou pravdepodobnosťou po konzultácii so zástupcami vlastníkov pristúpi o oplateniu/uzatvorení kontajnerových stojísk. Správca dôrazne upozorňuje na skutočnosť, že oplatením horeuvedených miest sa nevyrieši problematika neporiadku , ale môže sa optimalizovať objem odpadu v pristavených kontajneroch.
- Podnet zo strany vlastníka týkajúci sa stúpajúcim nákladom na upratovanie a SBS – správca reagoval na podnet s tým, že nie je možné tento náklad úplne porovnávať s inými nehnuteľnosťami resp. domami, lebo v cene za upratovanie spoločných častí a zariadení domu sú zahrnuté aj náklady za starostlivosť o exteriér ( kosenie, zber odpadkov, čistenie vonkajších kontajnerov a pod. ), ale aj napriek tomu správca prisľúbil, že na tento náklad sa pozrie spolu so zástupcami. SBS – tu bol zo strany vlastníka prezentovaný náklad z RV 2022 vo výške cca 157,50,-€ / osoba / deň čo po prepočítaní na 24 hod. službu vychádza 5,54,-€ / hod. s DPH čo podľa názoru správcu je absolútne primeraná odmena.

Zapísala: Magdaléna Przczková

Overila: Jana Briffa

V Bratislave dňa: 11.4.2024

**IMMO Service Group, s.r.o.**

Tomašíkova 50/E

831 04 Bratislava

IČO: 36 740 012, IČ DPH: SK2022332400

-7-

IMMO Service Group – konateľ, Ing. Ružička

overovateľka – Jana Briffa