

**Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov objektu Tomášikova 50/C
konanej dňa 9.4.2024
v priestoroch hotel Medium Inn, Tomášikova 36, Bratislava**

Začiatok schôdze: 18:00 hod. Počet zúčastnených: 47

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 požiarnymi predpismi
- 5) Hlasovanie o príprave komplexného projektu/možnosti nabíjania elektromobilov v garážových priestoroch objektov 50/A-E, vrátane SO203C – átrium
- 6) Informovanie vlastníkov o projekte výmena videovrátnika
- 7) Podnet zo strany vlastníka na zohľadnenie nevýhodnej polohy bytu podľa vyhláška 530/2022 Z.z.

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

Hlasovanie:

ZA: 47 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 40.000,- EUR z toho neplatiči nad 100 EUR je suma 32.000,- EUR. Suma je zložená z množstva malých neplatičov aj jedného veľkého neplatiča, kde aktuálne prebieha splácanie dlhu formou exekúcie. Neplatiči z ročného vyúčtovania za rok 2022 boli postúpení advokátskej kancelárii. Správca preveroval možnosť dražby bytu neplatiča, avšak po právnej analýze prišiel k záveru, že by došlo s najväčšou pravdepodobnosťou k zamietnutiu pre neprimeranosť pomeru hodnoty majetku a istiny, čo by v konečnom dôsledku navýšilo náklady vymáhania pre vlastníkov. Na základe analýzy tvorby a čerpania fondu opráv za predchádzajúce rok je potrebné zvýšenie vkladu do fondu opráv, nakoľko do roku 2021 dochádza k prečerpávaniu. Najviac odčerpávajú prostriedky z fondu opráv nasledovné opravy: poškodená hydroizolácia na balkónoch, frekvenčný menič vo výtťahoch, kde cena jedného je 18.000,- EUR, po doložení strojových zariadení preplatí poisťovňa z tejto výmeny 3,500,- EUR. Ďalej sú to priebežné opravy – vandalizmus v spoločných priestoroch, hromadenie odpadkov, zatekanie strešného plášt'a. 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/m² na sumu 0,70 EUR/m² len pre byty a v garážovom objekte SO203 – átrium z pôvodnej výšky 0,17 Eur/m² na výšku 0,40 Eur/m². Pán Gebura a pani Mózeš ako zástupcovia vlastníkov informovali vlastníkov, že navýšenie do fondu opráv je nutné, keďže došlo k nárastu cien. 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/m² na sumu 0,70 EUR/m² len pre byty.

ZA: 47 PROTI: 0 ZDRŽAL: 0

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

ZA: 47 PROTI: 0 ZDRŽAL: 0

Vlastníci zároveň schválili doplnenie overovateľov, ktorí budú k dispozícii aj mimo kancelárie správcu – pani Mózeš a pán Gebura. Časy budú uvedené na oznámení o písomnom hlasovaní.

ZA: 47 PROTI: 0 ZDRŽAL: 0

Záver: Prítomní 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/C, 831 04 Bratislava zo súčasnej výšky príspevku v sume 0,40 EUR za m² na novú výšku mesačného príspevku v sume 0,70 EUR za m², 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:
 - Strecha je nutná oprava hydroizolácie, nakoľko diery sa nedajú opravovať zvaraním, vyššia časť – nižšia časť bola opravovaná pred 3 rokmi
 - Atika - odporúčame prekotvenie
 - Spoločné rozvody TUV+UK - v bloku 50/C viacero havárií z dôvodu bodovej korózie. Navrhujeme začať riešiť výmenu stúpačiek (TUV).
 - Kotolňa – revitalizácia, výmena čerpadiel za nové
 - Oprava balkónov, terás - veľký náklad na fond opráv
 - Video vrátnik - dochádza životnosť a technická podpora tohto systému
 - Fasáda - degradácia a praskliny, navrhujeme čistenie, respektíve obnovu zateplenia a kovových častí vonkajšieho obvodového plášťa
 - Dokončenie závlahy vo vonkajších plochách bloku C
4. Informovanie o nutnosti riešenia problému skladovania vecí v spoločných častiach a zariadeniach objektu, ktoré sú v rozpore s platnými požiarnymi 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 požiarna únikové cesty (trasy) a ich súčasť, resp. v rozvodných skrinách, kde dochádza k zamedzeniu prístupu k hasičským zariadeniam. Predmetnými odloženými vecami sú zapratané najmä požiarna únikové cesty, ktoré požívajú 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 poistných 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 (vzhlľadom na nemožnosť identifikácie vlastníkov zo strany správcu) vypratane zo strany vlastníkov, vypratanie 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 vypratania 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 všetkým 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 požiarmi 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: 47 PROTI: 0 ZDRŽAL: 0

5. Hlasovanie o príprave komplexného projektu/možnosti nabíjania elektromobilov v garážových priestoroch 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 energia 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 provider. 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 obvodě budovy. Predpokladaná cena štúdie na jeden dom je cca 1.000,- EUR. Projekt by následne musel byť odsúhlasený nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov garáží.

Vlastníci po diskusii požiadali správcu o oslovenie operátorov (ZSE Drive, Greenway, Emeo).

6. Informovanie vlastníkov o projekte výmena videovrátnika
Pôvodné videovrátniky zn. Fermax, ktorému dochádza životnosť a kazí sa nie je technická podpora. Správca začal nový projekt so spoločnosťou 2N, ktorý bol pozastavený. Tento projekt predpokladá výmenu tabla zvončekov, ktoré bude financované z fondu opráv ako spoločná investícia vo výške 3-4 tisíc Eur bez DPH. Následne si vlastníci môžu vybrať z nasledovných možností, o ktorých budeme vlastníkom informovať mailom.
7. Podnet zo strany vlastníka na zohľadnenie nevýhodnej polohy bytu podľa vyhláška 530/2022 Z.z.
Nakoľko v dome je meranie na vstupe do bytu, nie je táto možnosť realizovateľná.

Zapísala: Magdaléna Przczková
Overil: Ľubor Gebura

V Bratislave dňa: 9.4.2024

IMMO Service Group, s.r.o.
Tomášikova 50/E
831 04 Bratislava
IČO 36 740 012, IČ DPH: SK2022332400

IMMO Service Group – konateľ, Ing. Ružička

overovateľ – Ľubor Gebura