

**Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov objektu Tomášikova 50/AB
konanej dňa 3.11.2025
v priestoroch hotel Medium Inn, Tomášikova 36, Bratislava**

Začiatok schôdze: 18:00 hod. Počet zúčastnených: 35

Program schôdze:

- 1) Otvorenie schôdze, voľba zapisovateľa, overovateľa a skrutátora
- 2) Informovanie vlastníkov o finančnom hospodárení domu a nedoplatkoch
- 3) Informovanie vlastníkov o technickom stave spoločných častí a zariadení domu
- 4) Hlasovanie o zámere nabíjania elektromobilov v podzemných garážach
- 5) Hlasovanie o zámere vytvoriť lokálny zdroj výroby elektrickej energie (FVE)
- 6) Informovanie a následné hlasovanie o možnostiach uzatvorenia kontajnerového stojiska
- 7) Hlasovanie o návrhu uzatvorenia garáž. státi z strany vlastníka v garáži objektu 201
- 8) Diskusia

1.
Prítomných vlastníkov privítal Ing. Ružička ako zástupca správcu. Vlastníci boli oboznámení s jednotlivými bodmi programu.

Hlasovanie č.1 – voľba zapisovateľa, overovateľa a skrutátora:

ZA: 35 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0

Uznesenie č.1:

Vlastníci si zvolili za zapisovateľa p.Gräczer, za overovateľa p.Pčolinského a za skrutátora p.Meszároša.

2.
Správca informoval vlastníkov o stave na účte domu k 3.11.2025 je 144 388,47 €, účtovný stav fondu opráv je vo výške 93 745,66 €. Celkové nedoplatky za objekt k 31.10.2025 vo výške 36.209,31 €, pozostávajú z veľkého počtu nedoplatkov. Neuhradené nedoplatky z ročného vyúčtovania za rok 2024 sú žalované prostredníctvom advokátskej kancelárie a niektorí vlastníci majú dohodnuté splátkové kalendáre. Veľkí neplatiči z minulosti už svoje nedoplatky vyrovnali.

3.
Správca informoval vlastníkov, že každoročne je súčasťou vyúčtovania aj Správa o činnosti správcu, kde vlastníci nájdu zhrnutý stav spoločných častí a zariadení domu. Keďže bytové centrum Koloseo má už 19 rokov, prichádza k jeho postupnému starnutiu a potrebe investícií. Informoval o nasledovných nedostatkoch: balkóny – vlastníci priebežne nahlasujú zatekania, ktoré sa opravujú; dažďozvody – priebežne sa opravujú, spôsobujú zatekania do bytov; strecha – bude nutná oprava, hydroizolácia je degradovaná; kontajnerové stojiská – problematické je udržiavať ich v čistote; kotolňa – technológie starnú a budú nutné investície, aktuálne sa správca snaží zabezpečovať len priebežné opravy; interiérové osvetlenie – priebežne sa vymieňajú trubice za LED, ale bolo by vhodné vymeniť ich kompletne (došlo by k úspore na el.energii a k nákladu na

jednotlivé výmeny); ostatné tech.zariadenia sa priebežne servisujú, okrem stúpacích (hlavne ležatých) rozvodov, ktoré sa budú musieť v blízkej budúcnosti (max. 2 roky) vymeniť. Stalo sa niekoľko havárií ležatých rozvodov, v takomto prípade sa nejaká časť nahrádza novým potrubím.

4.

Správca informoval vlastníkov, že sa mu hromadia požiadavky na nabíjanie elektromobilov.

Obyvatelia objektov iných vchodov bytového centra Koloseo s uvedeným v minulosti nesúhlasili, preto sa požiadavka ďalej nerozvíjala.

Keďže sa však množia tieto žiadosti, správca opätovne zahrnul problematiku do programu schôdze. Jedná sa aktuálne iba o rozhodnutie vlastníkov, či vôbec majú záujem o vybudovanie nejakého nabíjania.

Po odsúhlasení všetkých vchodov bytového centra by sa pripravila projektová dokumentácia, potrebné povolenia a overili informácie, či uvedené je v dimenzii bytového centra Koloseo vôbec realizovateľné. Správca sa na podnet prihlásil do výzvy na obdržanie dotácie, aktuálne správca dostal informáciu, že táto dotácia je určená na nabíjanie verejnosti.

Sú dve možné alternatívy. Prvá je možnosť nabíjania v garáži pod átriom, druhá vo vonkajších priestoroch (na zákrute pri objekte D). Pri prvej alternatíve by najdôležitejší pri schvaľovaní bol Hasičský zbor, ktorý stále nemá zadefinované presné podmienky povolenia. Nutné by bolo zvýšiť požiaru odolnosť budovy. Pri druhej alternatíve má správca predbežný súhlas projektanta dopravy a majiteľa pozemku. Možno by bolo zrealizovať 2-4 miesta. Obidve alternatívy by museli odsúhlasiť všetky objekty bytového centra a realizácia by bola hradená z fondu opráv. Medzi vlastníkami prebehla diskusia na uvedenú tému. Následne správca dal hlasovať.

Hlasovanie č.2:

„Súhlasíte s tým, aby sa správca začal zaoberať problematikou nabíjania elektromobilov v garážových priestoroch, za podmienky, že uvedené odsúhlasia všetky bytové domy BC Kolosea?“

ZA: 3 PROTI: 32 ZDRŽAL: 0

Uznesenie č.2:

Vlastníci neodsúhlasili, aby sa správca začal zaoberať problematikou nabíjania elektromobilov v garážových priestoroch, za podmienky, že uvedené odsúhlasia všetky bytové domy BC Kolosea.

Hlasovanie č.3:

„Súhlasíte s tým, aby sa správca začal zaoberať možnosťou zriadenia nabíjania na zákrute pri železnici za podmienky, že uvedené odsúhlasia všetky bytové domy BC Kolosea, následne spolu so zástupcami vlastníkov pripravil projektovú dokumentáciu, vybral najvhodnejšie technické riešenie a dodávateľa a následne zvolal písomné hlasovanie na odsúhlasenie?“

ZA: 13 PROTI: 21 ZDRŽAL: 1

Uznesenie č.3:

Vlastníci neodsúhlasili, aby sa správca začal zaoberať možnosťou zriadenia nabíjania na zákrute pri železnici za podmienky, že uvedené odsúhlasia všetky bytové domy BC Kolosea, následne spolu so zástupcami vlastníkov pripravil projektovú dokumentáciu, vybral najvhodnejšie technické riešenie a dodávateľa a následne zvolal písomné hlasovanie na odsúhlasenie

Správa dodáva do zápisu dodatočnú informáciu o schválení/neschválení uvedených bodov ostatnými vchodmi:

50/C - neschválili nabíjanie elektro áut v garáži, neschválili nabíjanie vo vonkajších priestoroch

50/E - vlastníci o uvedenom nehlasovali, keďže návrh nebol podporený iným vchodom

50/D - vlastníci o uvedenom nehlasovali, keďže návrh nebol podporený iným vchodom

Správca sa uvedenou problematikou nebude ďalej zaoberať.

5.

Správca odovzdal slovo zástupcovi firmy Slovenergo, p.Pevnému. Informoval vlastníkov, že táto spoločnosť už financovala výmenu svetiel v objekte D. P.Pevný v stručnosti uviedol, že jeho spoločnosť ponúka vybudovanie fotovoltaiiky na všetkých budovách plus baterkové úložisko. Vybudovalo by sa to celé na ich náklady a následne by dodávali el.energiu za dohodnutú cenu na dohodnuté obdobie. Prebehol už predbežný výpočet na potreby bytového centra vrátane všetkých zariadení, výťahov atď. Cenu ponúkajú niekde na úrovni 126 €, podľa fixácie 5 alebo 10 rokov. (Objekt má aktuálne cenu cca 156 €/MWh – cena je len za silovú časť, k cene sa pripočítavajú aj poplatky za distribúciu). Jedná sa iba o odber el.energie spoločných priestorov a zariadení. Do bytov to zatiaľ nie je legislatívne možné.

Správca doplnil, že výhodou je pokrytie výpadkov, vylepší sa energetická certifikácia budovy, objekt by sa mohol vyhnúť dani zo znečisťovania, nebude závislý na jednom dodávateľovi.

Uvedené by museli odsúhlasiť všetky domy bytového centra.

Technológie nebudú vlastníť vlastníci. Po určenom čase, napr. po 10 rokoch môžu technológie vlastníci odkúpiť.

Zariadenia by sa museli osadiť na streche. Tu však majú vlastníci veľké množstvo klimatizačných zariadení, ktoré by a museli presunúť. V minulosti 13.poschodie vlastnila jedna spoločnosť a podmienkou kúpy nehnuteľnosti bolo osadenie týchto klimatizácií na streche.

Pred osadením panelov by bolo nutné opraviť strechu. Aktuálne opravy strešného plášťa sú už komplikované, preto správca navrhol v rámci projektu aj výmenu hydroizolácie a doťaženie strechy, ktoré by zafinancovala táto spoločnosť a vlastníci následne splácali v splátkach.

Osadenie panelov by bolo bez kotvenia. Statik sa vyjadril, že nosnosť strechy je dostatočná na prezentovanú kapacitu FVE panelov.

Predpoklad je, že panely s baterkárňou by pokryli asi 60 % spotreby el.energie bytového centra.

Správca by spolu so zástupcami vlastníkov oslovil aj iných dodávateľov na vypracovanie porovnateľnej ponuky. Na schválenie je potrebné písomné hlasovanie.

Hlasovanie č. 4:

„Súhlasíte s tým, aby sa správca zaoberal možnosťou osadenia fotovoltaiických panelov s baterkovým úložiskom na streche objektu, s dobou 5/10 rokov fixácie ceny el.energie s podmienkou zafinancovať aj výmenu strešného plášťa, ktorú by vlastníci po dobu 5/10 rokov splácali uvedenému dodávateľovi a dávate mandát zástupcom vlastníkov vybrať najvhodnejšie riešenie a dodávateľa, na ktoré následne správca zvolá písomné hlasovanie?“

ZA: 35

PROTI: 0

ZDRŽAL SA: 0

Uznesenie č. 4:

Vlastníci odsúhlasili, aby sa správca zaoberal možnosťou osadenia fotovoltaiických panelov s baterkovým úložiskom na streche objektu, s dobou 5/10 rokov fixácie ceny el.energie

s podmienkou zafinancovať aj výmenu strešného plášťa, ktorú by vlastníci po dobu 5/10 rokov splácali uvedenému dodávateľovi a udelili mandát zástupcom vlastníkov vybrať najvhodnejšie riešenie a dodávateľa, na ktoré následne správca zvolá písomné hlasovanie.

Správa dodáva do zápisu dodatočnú informáciu o schválení/neschválení uvedených bodov ostatnými vchodmi:

50/C – schválili možnosť osadenia fotovoltických panelov s bat.úložiskom na strechu objektu

50/E - schválili možnosť osadenia fotovoltických panelov s bat.úložiskom na strechu objektu

50/D - schválili možnosť osadenia fotovoltických panelov s bat.úložiskom na strechu objektu

Správca, zástupcovia vlastníkov všetkých objektov bytového centra a zvolení členovia komisie sa budú zaoberať touto problematikou.

6.

Správca informoval vlastníkov, že kontajnerové stojiská v bytovom centre sa nachádzajú častokrát v zlom stave. Možnosťou je ich oplotenie alebo sa zaoberať myšlienkou osadiť polopodzemné kontajnery. Obidve možnosti musia odsúhlasiť vlastníci všetkých domov bytového centra.

Polopodzemné kontajnery by bolo možné vybudovať pri kont.stojisku pred A a v zákrute C, tretie pri vjazde do podzemných garáží. Polopodzemné kontajnery sa vynášajú podľa naplnenosti, sami sa hlásia. Správca upozornil, že asociáli chodia aj do týchto kontajnerov, z ktorých majú problém vyliezť. Ideálne riešenie by bolo aj tieto uzatvoriť, alebo aspoň osadiť čipový systém. Toto riešenie je veľmi nákladné.

Ďalšie riešenie je minimalizovať počet nádob. T.j. na kont.stojisku nechať iba komunálny odpad a vybudovať „recyklačnú zónu“, kde by sa osadili lisovacie kontajnery na papier a plasty. Lisovanie by vykonávali pracovníci SBS.

-mínus 1 hlas, aktuálne 34 hlasov

Prebehla diskusia o tom, že aj do uzatvorených kont.stojísk sa dostávali asociáli vytrhnutím. Správca informoval, že SBSka odsledovala ako asociáli dvere otvárali a osadil sa nový spôsob otvárania. Správca dal vypracovať projekt uzatvorenia existujúcich kont.stojísk, ktorý podal na stavebný úrad ako ohlášku drobnej stavby v zmysle platného stavebného zákona. Stavebný úrad sa vyjadril, že bude požadovať súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov.

Hlasovanie č.5:

„Súhlasíte so zámerom uzatvorenia kont.stojísk a dávate mandát zástupcom vlastníkov na výber najoptimálnejšieho technického a vizuálneho riešenia a výber dodávateľa, následne správca zvolá písomné hlasovanie, za podmienky, že toto riešenie odsúhlasia všetky vchody bytového centra?“

ZA: 34 PROTI: 0 ZDRŽAL: 0

Uznesenie č. 5:

Vlastníci odsúhlasili zámer uzatvorenia kont.stojísk a dali mandát zástupcom vlastníkov na výber najoptimálnejšieho technického a vizuálneho riešenia a výber dodávateľa, následne správca zvolá písomné hlasovanie, za podmienky, že toto riešenie odsúhlasia všetky vchody bytového centra.

Správa dodáva do zápisu dodatočnú informáciu o schválení/neschválení uvedených bodov ostatnými vchodmi:

50/C – neschválili polopodzemné kontajnery, schválili zámer oplotenia kont.stojísk

50/E - nehlasovali o polopodz.kontajneroch, schválili zámer oplotenia kont.stojísk

50/D - nehlasovali o polopodz.kontajneroch, schválili zámer oplotenia kont.stojísk

Správca a zástupcovia vlastníkov všetkých objektov bytového centra sa budú zaoberať problematikou uzatvorenia kontajnerových stojísk.

7.

Pán Martin Dragan prostredníctvom svojho projektanta predložil žiadosť na prenájom spoločného priestoru na osadenie plechovej skrine vedľa svojho parkovacieho miesta. Jeho parkovacie miesto je hneď pri výťahu vchodu A na -1p.

Správca sa ospravedlňuje, že v pozvánke bolo uvedené, že o tomto bode budú vlastníci hlasovať, jedná sa o chybu. Hlasovať o možnosti tohto prenájomu musia vlastníci predmetného nebytového priestoru. Vlastník si samostatne zabezpečí písomné hlasovanie na tento súhlas, pracovníci overia toto hlasovanie jednorazovo po jeho doručení.

Prebehla diskusia na túto tému, že osadením skrine by sa zúžil manipulačný priestor od výťahu a požiadali k písomnému hlasovaniu predložiť aj fotografiu a náčrt.

8.

Správca predložil vlastníkom možnosť komunikácie prostredníctvom modernej aplikácie od firmy Resitech. Obdržal aj podnet zo strany vlastníka na aplikáciu Susedia.

Aktuálne správca pracuje v aplikácii Resitech. Táto umožňuje komunikáciu medzi vlastníkmi a správcou, prijímanie oznamov a informácií od správcu, nahlásenie závad mobilom s pridaním fotografie a poskytuje možnosť elektronického hlasovania.

Podmienkou je prihlásenie zo strany vlastníka a verifikovanie.

Aplikácia je platená, náklad je cca 0,70 €/priestor/mesačne (priestor podľa listu vlastníctva).

Spoločnosť Resitech ponúkla nahratie údajov bytového domu do jeho systému zdarma, aby si aplikáciu vlastníci mohli vyskúšať a správca prostredníctvom nej môže zvoliť písomné hlasovanie na odsúhlasenie zmluvy s firmou Resitech.

Zo strany vlastníka prišla ponuka na zriadenie zamknutej skupiny na whatsapp, kde by mohol správca posúvať informácie na vlastníkov. Možnosť prihlásenia vlastníkov by bolo cez QR kód. Informácie by šli od správcu k vlastníkom.

-mínus 2 hlasy (aktuálny počet 32 hlasov)

Hlasovanie č.6:

„Súhlasíte s tým, aby správca využil ponuku od spoločnosti Resitech na import bytového domu do ich systému zdarma s tým, že následne zvolá písomné hlasovanie prostredníctvom tejto aplikácie na odsúhlasenie zmluvy s touto spoločnosťou?“

ZA: 28

PROTI: 4

ZDRŽAL SA: 0

Uznesenie č. 6:

Vlastníci odsúhlasili, aby správca využil ponuku od spoločnosti Resitech na import bytového domu do ich systému zdarma s tým, že následne zvolá písomné hlasovanie prostredníctvom tejto aplikácie na odsúhlasenie zmluvy s touto spoločnosťou.

V rámci diskusie prejavili vlastníci záujem využívať aplikáciu do času, kedy budú písomné hlasovania objektu nad 51% účasti vlastníkov, ak sa táto väčšina nedosiahne, tak správca zmluvu ukončí.

8.

Diskusia vlastníkov

-nie je náklad na SBS nie je vysoký? Správca uviedol, že náklad SBS je za dve osoby 24 hodín denne. Pracovníci SBS vykonávajú obchôdzky, zasahujú pri rušení klľudu cez deň alebo v noci, sprevádzajú záchranné zložky, konfrontujú asociálov, monitorujú kamerové systémy. Ich kompetencie sú limitované zákonom o SBS. Preto sa pri väčších konfliktoch sa volá polícia. Návrh zo strany vlastníka aby sa overili iné spoločnosti, či nie sú lacnejšie.

-prebiehajú kontroly upratovania od strany správcu? Správca informoval, že reaguje hlavne na podnety, kedy vlastníci nahlásia nedostatky. Upratuje sa 2x týždenne. Správca zvažuje pre zlepšenie kontroly zo strany vlastníkov osadiť na nástenky výkazy, kedy sa upratovanie vykonalo. V blízkom čase sa bude prebiehať hĺbkové čistenie strojom, budeme vlastníkov o ňom informovať, pretože krátkodobo obmedzíme prechod chodbami.

-ako sa rieši problém odvodu kondenzu z klimatizácií? Správca odosielal množstvo mailov a žiadal vlastníkov na riešenie. Následne dal podnet na stavebný úrad. Správca doporučuje vlastníkom, aby sa ako fyzické osoby sťažovali na stavebnom úrade, má to pre nich väčšiu váhu.

Zapísala: Ivana Gräczer

V Bratislave dňa: 4.11.2025

IMMO Service Group, s.r.o.
Tomášikova 50/E
831 06 Bratislava
IČO 32 743 912, IČ DPH SK2022332400

IMMO Service Group – konateľ, Ing. Ružička

overovateľ – Mgr. Martin Pčolinský