

**Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov objektu Tomášikova 50/C  
konanej dňa 4.11.2025  
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

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:    0

**Uznesenie č.1:**

Vlastníci si zvolili za zapisovateľa p.Gräczer, za overovateľa p. Mózeš a za skrutátora p.Škaláka.

2.

Správca informoval vlastníkov o stave na účte domu k 4.11.2025: 99008,28 €, účtovný stav FO je vo výške 147307,28 € Celkové nedoplatky za objekt k 31.10.2025 vo výške 68.982,95 €, pozostávajú z veľkého počtu nedoplatkov, ročné vyúčtovania sú žalované prostredníctvom advokátskej kancelárie, niektorí vlastníci majú dohodnuté splátkové kalendáre a historicky veľkí neplatiči sú stále vymáhaný súdnou cestou. Nedoplatky z čias developera sú už vyrovnané.

3.

Správca každoročne súčasťou vyúčtovania je v rámci Správy o činnosti správcu sú zhrnutý stav spoločných častí a zariadení domu. Informoval o nasledovných nedostatkoch, balkóny – vlastníci priebežne nahlasujú zatekania, ktoré sa opravujú, dažďozvody – priebežne sa opravujú, spôsobujú zatekania do bytov, strecha – bude nutná oprava vyššej časti strechy (v minulosti bola opravovaná iba nižšia časť), kontajnerové stojiská – problematické, kotolňa – budú nutné investície, ktoré sa snažíme zabezpečiť plynule, interiérové osvetlenie – priebežne sa vymieňajú trubice za LED, ale bolo by vhodné vymeniť 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) plánovať s výmenou. V prípade havárie sa nejaká časť nahrádza novým potrubím. Vzhľadom na dimenziu objektu sa vymieňajú za antikorové rúry, ktorých životnosť je násobne väčšia.

**Diskusia:**

Ako sa plánuje oprava strechy? Správca odpovedal, že sa musí vymeniť hydroizolácia, ideálne

v rámci montáže fotovoltaiiky.

Čo so svetlami na chodbe? Správca informoval vlastníkov, že bez potrebnej súčinnosti vlastníkov sa realizovať nedá. (V roku 2021 vlastníci neodhlasovali v písomnom hlasovaní kompletnú výmenu osvetlenia za LED.)

Každé písomné hlasovanie je veľmi komplikované, ak vlastníci nemajú záujem sa zúčastniť.

P.Mózeš uviedla, že posledné hlasovanie bolo úspešné iba z dôvodu, že sa angažovali zástupcovia vlastníkov, ktorí vo večerných hodinách na prízemí žiadali vlastníkov o zahlasovanie. Preto navrhla zorganizovať písomné hlasovanie rovno o viacerých bodoch a zástupcovia budú znovu súčinní v získavaní podpisov. Aktuálne zástupcovia vlastníkov schvaľujú iba menšie opravy a výmeny v rámci objektu alebo samostatného domu.

Problematika je o to zložitejšia, že ide o bytový komplex. O akomkoľvek spoločnom majetku alebo pozemku musia rozhodnúť všetci vlastníci celého bytového centra.

Aktuálne je legislatívne možné kombinované hlasovanie - písomnou formou aj elektronickou formou. Elektronická forma je možná prostredníctvom aplikácií, ktoré zaručujú overenie mailu a ochranu osobných údajov.

Správca informoval vlastníkov, že napomôcť pri hlasovaní by mohlo vyskúšať aplikáciu od spoločnosti Resitech, ktorá je určená na lepšie informovanie vlastníkov, nahlasovanie porúch od vlastníkov spolu s fotografiou, oznamy, odstávky a hlavne veľmi dobrý spôsob písomného hlasovania. Potrebne je iba sa na portál zaregistrovať a to po obdržaní úvodného mailu. Aplikácia je platená, stojí 0,70 €/priestor/mes. Aby sa mohla spustiť, podlieha odsúhlaseniu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov. Spoločnosť Resitech je ochotná zdarma nahrať údaje vlastníkov do softvéru a správca následne zvolá písomné hlasovanie na odsúhlasenie tejto zmluvy a prípadne aj ďalšie otázky. Uvedené elektronické hlasovanie môže preveriť, či ľudia budú ochotní takouto formou hlasovať.

Na záver tejto diskusie vlastníci prejavili záujem o aplikáciu resitech a udelili zástupcom vlastníkov mandát, aby spolu so správcom iniciovali projekt spustenia aplikácie Resitech.

Na základe diskusie sa ponúкло niekoľko vlastníkov, že by pomohli pri osobnom zbieraní hlasovaní od vlastníkov spolu so zástupcami vlastníkov.

#### Hlasovanie č.2:

„Súhlasíte s tým, aby Jakub Marinčič, Tomáš Buček a Jana Barboriaková sa stali overovateľmi písomných hlasovaní, pričom už schválení overovateľa zostávajú v platnosti?“

ZA: 35            PROTI: 0            ZDRŽAL: 0

#### **Uznesenie č.2:**

Vlastníci odsúhlasili, aby Jakub Marinčič, Tomáš Buček a Jana Barboriaková sa stali overovateľmi písomných hlasovaní, pričom už schválení overovateľa zostávajú v platnosti.

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.

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. Možné 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.3:

„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: 0            PROTI:        35            ZDRŽAL:        0

#### **Uznesenie č.3:**

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.4:

„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: 1            PROTI:        30            ZDRŽAL:        4

#### **Uznesenie č.4:**

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

V rámci diskusie medzi vlastníkami bolo povedané, že vlastníci majú obavy o odolnosť budovy a bezpečnosť vlastníkov.

Padla otázka zo strany vlastníkov, či sa nedá uvažovať o zakázaní vjazdu elektro vozidiel. Právny zástupca uviedol, že toto by mohlo byť problematické vzhľadom na obmedzenie práv vlastníkov. O nakladaní s nebytovým priestorom rozhodujú vlastníci práve tohto nebytového priestoru a situáciu komplikuje aj skutočnosť, že do garáží sa vchádza cez ďalšie nebytové priestory.

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

*50/A,B – 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.*

Plus 2 hlasy, aktuálny počet hlasov 37

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. Vybuďovalo 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. 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. 5:

„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 a p.Škalákovi vybrať najvhodnejšie riešenie a dodávateľa, na ktoré následne správca zvolá písomné hlasovanie?“

ZA: 36

PROTI: 1

ZDRŽAL SA: 0

#### **Uznesenie č. 5:**

Vlastníci odsúhlasiť, 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 dali mandát zástupcom vlastníkov s p.Škalákom 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/A,B – schválili možnosť osadenia fotovoltaických panelov s bat.úložiskom na strechu objektu  
50/E - schválili možnosť osadenia fotovoltaických panelov s bat.úložiskom na strechu objektu  
50/D - schválili možnosť osadenia fotovoltaických 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.

Po diskusii a informácii od správcu, že objekt 50/A,B nepodporil myšlienku polopodzemných kontajnerov, o tejto otázke vlastníci nehlasovali.

#### Hlasovanie č.6:

„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: 37                      PROTI:      0                      ZDRŽAL:      0

#### **Uznesenie č. 6:**

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/A,B –neschválili polopodzemné kontajnery, schválili zámer oplatenia kont.stojísk*

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

*50/D – o polopodzemných kontajneroch nehlasovali, schválili zámer oplatenia kont.stojísk*

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

Zapísala: Ivana Gräczer

V Bratislave dňa: 4.11.2025

IMMO/Service Group – konateľ, Ing. Ružička

overovateľ – Mgr. Jana Mózeš