

**Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov objektu Tomášikova 50/C
konanej dňa 20.11.2017
v priestoroch reštaurácie Letty, Tomášikova 50/B, Bratislava**

Zapisovateľ zápisnice: p. Šufliarska
Overovateľ zápisnice: p.Širková
Skrutátor: p.Lacková

Program schôdze:

- 1) Otvorenie schôdze, oboznámenie vlastníkov s bodmi programu a volenie zapisovateľa, overovateľa a skrutátora zápisnice
- 2) Informovanie o nedoplatkoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov
- 3) Informácie o vykonaných prácach pri projekte: „Studňa“
- 4) Návrh riešenia zimného režimu bezpečnosti objektu bytového centra Koloseo
- 5) Informácie o oprave terás na dome 50/C
- 6) Informácie o stave strechy – navrhované riešenia
- 7) Diskusia

Začiatok schôdze: 18:05 hod. Počet zúčastnených: 32

Schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov nebola na začiatku uznášaniaschopná, z tohto dôvodu sa pristúpilo k postupu podľa § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z., v zmysle ktorého ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, s výnimkou rozhodovania o otázkach citovaným zákonom špecifikovaných.

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

Hlasovanie po 1 hodine:

	ZA	PROTI	ZDRŽAL
p. Širková	32	0	0
p. Šufliarska	32	0	0
p. Lacková	32	0	0

2. Správca vlastníkov informoval o stave nedoplatkov za vchod. Historicky najväčší neplatič Tomášikova s.r.o. do dnešného dňa prostredníctvom exekúcie vyrovnal všetky svoje nedoplatky a aktuálne už pravidelne plní svoje záväzky.

Neplatiči bytov sú aktuálne cca 28 tis.€, z toho 20 tis.€ je žalovaných na súde, ktoré budú ďalej postúpené exekútorovi. Zvyšných 8 tis.€ sú drobnejší neplatiči so splátkovými kalendármi a pod.

3. Správa informoval vlastníkov o ukončení projektu „studňa“. V priebehu roka prebehli výkopové práce, osadenie čerpacej techniky, doplnenie závlahového systému 50/E-C a 3.7.2017 bola studňa spustená do prevádzky. Úprava vody je na báze chémie, vykonala spol.Prominent. Od spustenia sa minulo 1452 m³ vody, t.j. na polievanie átria a spoločných pozemkov pred budovou hlavne 50/A,B. Šachta je uzamknutá. Zariadenia sú v technologickej miestnosti v A na -1 poschodí, čo je prvé najbližšie miesto, kam sa to dalo osadiť.

Studňa má dostatočnú výdatnosť aj pre objekty 50/D a 50/C. Správca oslovil dodávateľov na predloženie cenových ponúk, k predĺženiu rozvodov. Budúci rok bude výsledok správca prezentovať zástupcom vlastníkov a na ďalšej schôdzi sa predpokladá hlasovanie či s uvedeným riešením vlastníci súhlasia/nesúhlasia.

Otázky vlastníkov:

*Čo je úprava vody?

Minulý rok sme informovali, že studňová voda má 20 násobne prekročené fekálne baktérie. Ak by sa tou vodou polievalo, hrozili by vlastníkom žalúdočné problémy. Rozbor bol sprístupnený zástupcom. Bez tohto chemického čistenia by nebolo možné používať túto vodu. Uvedené riešenie je vyžadované aj štátnymi orgánmi. Bola stanovená výberová komisia, predložené ponuky a uvedený problém sa riešil na minulej schôdzi.

4. V minulom zimnom období sa vyskytli asociáli v spoločných miestnostiach. Správca navrhol vlastníkom znovu zaktivovať službu SBS, ktorá každú noc kontrolovala objekt a týchto ľudí z objektu vykázala. Náklad bol cca 950,-€ bez DPH/mesačne, čas trvania cca 4 mesiace.

K uvedenej otázke prebehla diskusia a boli riešené nasledovné otázky:

*Nie je lepšie zabezpečiť objekt?

Uvedené je na rozhodnutí vlastníkov.

*SBSkár nie je vždy pri okienku.

SBSka nemá stále sedieť pri okienku. Má robiť aj obchádzky. V prípade vyhánania bezdomovcov, by sa stôp, že obaja SBSkári odídu, nakoľko zasahovať musia vždy spolu. Spravidla jeden pri okienku je. Ak nie je, malo by to byť ojedinelé.

*Ak by boli všetky vchody zvonka, znútra zabezpečené čipom, nikto tadiaľ neprejde. Je možné zabezpečiť takéto riešenie?

Je možné aj takéto riešenie. Bude potrebné stanoviť komisiu, zistiť možnosti, vybrať dodávateľ a podstatné je stanovisko požiarnika. Ak budú osadené čipy na výťahy na prízemí, t.j. nebude kľučka ale iba čip. Návštevy bude nutné odprevať. Správca preverí možnosť zabezpečenie z oboch strán. Jedna čítačka stojí cca 1500 €. Potrebných je 6 čítačiek. Plus panikové tlačítko v prípade požiaru. Komunikovať bude nutné aj s firmou Otis.

Prebehla diskusia o tom, kde by boli vhodné čipy a ako je možné zabrániť nežiadúcim vstupom. Väčšinou chodili bezdomovci cez hlavný vstup. Diskusia o funkčnosti v prípade viacerých osôb na rôzne poschodia. Stopercentné riešenie neexistuje, je iba také, ktorým znepríjemníme spôsob bezdomovcom sa dostávať do objektu. Ich obmedzovaním sa však obmedzujú aj vlastníci tým, že návštevy bude musieť prísť vlastník vyzdvihnúť aj odprevať von k vchodovým dverám. Minulý rok bolo 22 záchytov bezdomovcov SBSkou v rámci nočných kontrol v zime. Po bezdomovcoch sa našli výkaly, striekačky a pod. Vždy bola následná dezinfekcia.

*Je možné jednorazovo vykázat asociálov, ak to nahlásia vlastníci?

Firma, ktorá to zabezpečovala má uspošobených zamestnancov. Služba sa dá zabezpečiť zase iba na zmluvnom základe.

*Nie je lepšie zabezpečiť objekt ako riešiť ako vyhadzovať asociálov?

Vlastníci sa vyjadrili, že minulý rok si odsúhlasili SBSku a všetci sa cítili v bezpečí. Stretávať takýchto asociálov alebo počuť ich hlučný prejav a podobne príjemné nie je.

*Nie sú zabezpečené kontajnery.

Dodávateľ nepredložil cenovú ponuku ani po stretávaní a niekoľkých urgenciách. Momentálne správca hľadá alternatívneho dodávateľa na servis tohto zariadenia, ktorý by vedel pružnejšie reagovať na požiadavky vlastníkov. Ak by to bolo na kľúčové, nie čipy, ľudia môžu nechávať smeti predtým. Takýto zámok má však menšiu trvanlivosť. Možnosťou je klávesnica s kódom, ktorý bude univerzálny pre všetkých vlastníkov. Ponuka, ktorú správca očakáva, bude riešiť Koloseo komplexne.

*Chýba oplatenie pri D a A.

Toto by sa všetko zrealizovalo.

Správca sa zaviazal každý mesiac vyvesiť na nástenku stav vývoja so spoločnosťou Net Mont, ktorú bude ešte urgovať.

Hlasovanie po 1 hodine:

Sú vlastníci za to, aby sa pripravilo technické riešenie na uzamknutie objektu z vnútornej strany a osadenie čítačky na hlavné vstupy, požiarne schodisko a výťahy? (tak, aby sa nám tlačidlo aktivovalo iba po priložení čipu.)

ZA	PROTI	ZDRŽAL
32	0	0

Súhlasia vlastníci s uvedenou výberovou komisiou v zložení: p.Gandi, p.Širková, p.Škalák, p.Kertész? (Výberová komisia preverí možnosti, dodávateľov, cenové ponuky a pod.)

ZA	PROTI	ZDRŽAL
32	0	0

Súhlasia vlastníci s tým, že maximálna výška investície na technické riešenie uzamykania objektu bude do výšky 12 tisíc. € bez DPH?

ZA	PROTI	ZDRŽAL
32	0	0

Súhlasia vlastníci, aby správca zabezpečil nočnú službu SBS na 4 mesiace od 1.12.2017?

ZA	PROTI	ZDRŽAL
31	1	0

5. V marci 2017 bola víchrica, ktorá poškodila strechu. Správca uvedené nahlásil poisťovní ako škodovú udalosť. Poisťovňa zrealizovala obhliadku, správca dal spracovať cenovú ponuku na opravy. Poisťovňa sa do dnešného dňa nevyjadrila. V júni správca na stretnutí zástupcov informoval o nečinnosti poisťovne, kontaktoval advokátsku kanceláriu, ktorá momentálne zastupuje vlastníkov. Poisťovňa si vyžiadala množstvo dokumentov, ktoré im správca zaslal. Momentálny stav je ten, že strecha je čiastočne opravená, zaťažená. Na jar chce správca pristúpiť ku komplexnej oprave. Poisťovňa domu je Colonade. Poistná zmluva je od roku 2010, pôvodný názov poisťovne je QBE. Zmluva je platná do júna 2018.

Rozsah poškodenia strechy:

Strecha nachádzajúca sa na 11 poschodí-poškodená strešná krytina v rozsahu cca 100 m² –
odtrhnutie kotvenia hydroizolácie na streche.

Strecha nachádzajúca sa na 14 poschodí-poškodená strešná krytina v rozsahu cca 200 m² –
odtrhnutie kotvenia hydroizolácie na streche.

Predpokladaný náklad na opravu oboch striech je cca 30 tis.€ s DPH.

*Je možná zmena poisťovne?

Správca už začal riešiť cenové ponuky stabilných poisťovní, poisťka bude vypovedaná
k výpovednému termínu a bude podpísaná nová poisťná zmluva. Vlastníci budú kontaktovaní iba v
prípade, že by nová poisťka bola výrazne drahšia.

Vytvorenie dopravného značenia na chodníku pri Slovenskej pošte.

-vlastníci poverili správcu aby preveril možnosť odsúhlasenia resp. vytvorenia parkovacích miest na
„mŕtvom“ chodníku nachádzajúcom sa pred objektom 50/C.

6. Diskusia:

Ostatné postrehy:

Znečistenie chodieb – chemické čistenie objektov

Suchý strom pred kontajnermi – odstránenie.

Zapísala: Ivana Šufliarska

Overila: Mgr. Jana Širková

V Bratislave dňa: 20.11.2017

IMMO Service Group – konateľ, Ing. Ružička

overovateľ – Mgr. Jana Širková