

**Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov objektu Tomášikova 50/A,B  
konanej dňa 5.11.2018  
v priestoroch kaviarne Charovné miesto, Tomášikova 50/E, Bratislava**

Zapisovateľ zápisnice: p. Przczková  
Overovateľ zápisnice: Mgr. Mesároš  
Skrutátor: Ing. Ružička

Program schôdze:

- 1) Otvorenie schôdze, voľba zapisovateľa, overovateľa a skrutátora zápisnice
- 2) Informovanie o nedoplatkoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov
- 3) Informácie o projekte: „Studňa“
- 4) Informácie o stave strechy a zrealizovaných opravách
- 5) Informácia o podstatných zmenách novely Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
- 6) Hlasovanie – o úprave vkladu do fondu opráv na 0,40 EUR/m<sup>2</sup>
- 7) Voľba ďalšieho zástupcu vlastníkov
- 8) Diskusia

Začiatok schôdze: 18:00 hod. Počet zúčastnených: 19

1. Prítomných vlastníkov privítal Ing. Ružička ako zástupca správcu. Vlastníci boli oboznámení s jednotlivými bodmi programu.  
Vlastníci si zvolili za zapisovateľa p. Przczkovú, za overovateľa p. Mesároš a za skrutátora p. Ružičku a odsúhlasili si program schôdze.

Hlasovanie

	ZA	PROTI	ZDRŽAL
Program schôdze	19	0	0
p. Przczková	19	0	0
p. Mesároš	19	0	0
p. Ružička	19	0	0

2. Ing. Ružička informoval prítomných vlastníkov o nedoplatkoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Celkové nedoplatky v dome dosahujú výšku 28.000 EUR. Správca pokračuje v štandardnom riešení vymáhania dlhov pomocou advokátskej kancelárie. Taktiež boli na časť dlhov schválené splátkové kalendáre. Spoločnosť Mondys s.r.o. vlastniaca obchodné priestory znížila svoj dlh v roku 2017 o sumu 34.000,- EUR. Naďalej platí štandardný postup t.j. po neuhradení ročného vyúčtovania sú zasielané upomienky – vymáhanie prostredníctvom advokátskej kancelárie.



3. Informácie o projekte: „Studňa“, ktorý bol schválený na prelome rokov 2016 a 2017. Studňa bola vyvrtaná na spoločnom pozemku patriacemu vlastníkom bytov a nebytových priestorov BC Koloseo Tomášikova 50/A-E, konkrétne pred objektom Tomášikova 50/A. Studňa je v prevádzke od 1.7.2017 a za obdobie od 1.7.2017 do 31.12.2017 bol ušetrený náklad na polievanie vo výške 3.300,- EUR. Náklad bol vypočítaný na základe meranej spotreby vody, ktorá bola ocenená podľa cenníka BVS a následne bol tento náklad percentuálne prerozdelený medzi objekty a vrátený do fondu opráv v zmysle hlasovania na schôdzi bytov a nebytových priestorov BC Koloseo Tomášikova 50/A-E. Za rok 2017 vlastníci objektu Tomášikova 50/A,B splatili z celkovej investície sumu vo výške 1.800,- EUR.
4. Ďalej Ing. Ružička informoval vlastníkov o stave strechy a zrealizovaných opravách. V roku 2017 poškodila víchrica strešný plášť. Toto bolo nahlásené ako poisťovňa. Z tohto dôvodu správca v júni 2018 požiadal o súdnoznalecký posudok na stav strechy, ktorý sa aktuálne spracováva a bude použitý pre prípadnú žalobu (voči poisťovni prípadne zhotoviteľovi). Na streche objektu prebehli drobné opravy, oprava atiky, oprava drobných dier a doplnenie zaťaženia strešného plášťa.
5. Informácie o podstatných zmenách novely zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. O zmenách platných od 1.11.2018 informoval JUDr. Eugen Gronych.

Právny zástupca vo všeobecnosti informoval prítomných o vybraných zmenách zákona č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktoré vstúpili do účinnosti dňom 01.11.2018.

- zaviedla sa definícia garáže v dome ako nebytového priestoru v dome určeného na odstavenie a parkovanie vozidiel,
- zaviedla sa definícia garážového stojiska ako plošne vymedzenej časti garáže v dome, pričom garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom, do katastra sa zapisuje len poznámkou
- garáž je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov, ktorí majú v garáži garážové stojisko, zaviedla sa možnosť výlučného užívania určitého garážového stojiska (vyššie uvedené de facto reflektuje režim zavedený v bytovom komplexe KOLOSEO)
- rovnaký režim ako pre garáž a garážové stojisko sa zavádza aj pre skladové priestory, ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore a ktoré sa nepovažujú za príslušenstvo bytu (tento režim pre bytový komplex KOLOSEO neplatí, nakoľko sklady sú evidované ako samostatné NP)
- medzi spoločné časti domu sa explicitne zakotvujú aj balkóny, lodžie a terasy, pričom môžu slúžiť len určitým vlastníkom bytov a NP,
- upresňuje sa, že správou domu je aj jeho rekonštrukcia a modernizácia (teda nielen prevádzka, údržba a opravy domu),
- nadobúdateľ bytu alebo NP v dome so zákona pristupuje k zmluve o výkone správy, napriek tomu ponechať toto vyhlásenie aj v zmluvách o prevodoch vlastníctva k bytu alebo NP,
- komunikáciu vlastníkov bytov a NP v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníckimi bytov a NP v dome, zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo NP v dome (zástupca vlastníkov uplatňuje voči správcovi požiadavky vlastníkov, avšak nie je oprávnený rozhodovať vo veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a NP v dome),
- obstarávanie služieb a dodávok týkajúcich sa revízie a údržby zariadení podliehajúcich odborným prehliadkam a skúškam je plne v kompetencii správcu,
- upravuje sa rozsah zodpovednosti vlastníkov bytov a NP v dome za záväzky voči tretím osobám tým spôsobom, že pokiaľ záväzky nie sú kryté reálnymi úhradami, nesú vlastníci



v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu zodpovednosť za tieto záväzky (delená zodpovednosť za spoločný záväzok), a teda aj v exekučnom konaní sa vlastníci stanú účastníkmi konania v rozsahu svojej časti záväzku na celkovom dlhu,

- správca je oprávnený aj bez súhlasu vlastníkom bytov a NP na odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia technického zariadenia (zistené odbornou kontrolou ich stavu), spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak tieto bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok,
- potvrdzuje sa právo a povinnosť vlastníka bytu a NP zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku,
- potvrdzuje sa, že aj za garáž v podielovom spoluvlastníctve viacerých spoluvlastníkov pripadá im na hlasovaní len 1 hlas,
- zastúpenie na hlasovaní len na základe splnomocnenia s úradne osvedčeným podpisom, pričom splnomocnenie musí obsahovať príkaz ako hlasovať v konkrétnej veci, ak nejde o generálne splnomocnenie, splnomocniť nemožno správcu ani osobu kandidujúcu na funkcie, pre ktoré sa má hlasovať alebo z funkcie odvolávať,
- schôdzu zvoláva správca alebo 1/4 vlastníkov bytov a NP, oznámenie schôdze 7 dní vopred,
- kategorizuje sa kvórum hlasov pre prijatie návrhov podľa typu rozhodnutí (nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov, dvojtretinová väčšina všetkých vlastníkov, súhlas všetkých vlastníkov, jednoduchá väčšina), takisto zvýšené kvórum hlasov pre hlasovanie o tej istej veci do jedného roka od predchádzajúceho rozhodnutia,
- zaniká predkupné právo podielových spoluvlastníkov v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu na garáži ak ide o prevod spolu s vlastníctvom bytu alebo NP v tom istom dome (vrátane prepojených domov) alebo o prevod na vlastníka bytu alebo NP v tom istom dome (vrátane prepojených domov).

6. Hlasovanie – o úprave vkladu do fondu opráv z pôvodných 0,20 EUR/m na správcom navrhovaných 0,40 EUR/m<sup>2</sup>. Správca informoval vlastníkov o tvorbe a čerpaní fondu opráv za posledné 3 roky.

	Tvorba	Čerpanie	
2015	56 814,26 €	82 334,32 €	144,92%
2016	54 322,34 €	47 031,76 €	86,58%
2017	54 885,49 €	55 936,10 €	101,91%

Z prihliadnutím na hore uvedené je zrejmé, že tvorba fondu opráv nepokrýva jej čerpanie. Z tohto dôvodu hlavne z prihliadnutím na dlhodobé hľadisko prípadných opráv, či už vyhradených technických zariadení, fasády balkónov a strešného plášťa, je nevyhnutné navýšiť vklad do fondu opráv minimálne na výšku 0,40 EUR /m<sup>2</sup>, čím by sa zabezpečilo pokrytie bežných opráva vytváranie finančnej rezervy na nepredpokladané opravy, prípadne obnovu bytového domu. Správca informoval, že aktuálny účtovný stav je k 30.9.2018 je cca 116 937,- EUR. Z odvolaním sa na platnú legislatívu zákona č. 182/193 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktoré vstúpili do účinnosti dňom 01.11.2018 a z prihliadnutím na počet zúčastnených vlastníkov zúčastnenej kvórum vlastníkov nebolo uznášaniaschopné n hlasovanie o tomto bode, preto správca navrhol tento bod odhlasovať formou písomného hlasovania, s tým že na schôdzi sa schváli hore uvedené hlasovanie.

7. Voľba ďalšieho zástupcu vlastníkov. Nakoľko má objekt iba jedného zástupcu vlastníkov p. Karlíka, tento navrhol, aby bol zvolený ešte jeden zástupca pre potreby zastupiteľnosti. Navrhnutý bol p. Pčolinský, o ktorom sa bude hlasovať.

**BODY HLASOVANIA:**

- A. Či vlastníci súhlasia z vyhlásením písomného hlasovania, predmetom ktorého budú tieto otázky:

1. Zvýšenie príspevku do fondu opráv na sumu 0,40 EUR /m2/mesiac.
2. Súhlas zo zasklievaním balkónov na základe stanoviska autorov projektu BC Koloseo.

ZA	PROTI	ZDRŽAL
19	0	0

- B. Odsúhlasenie dĺžky trvania písomného hlasovania v termíne od 3.12.2018 do 8.2.2019.

ZA	PROTI	ZDRŽAL
19	0	0

- C. Odsúhlasenie overovateľov písomného hlasovania – Šufliarska, Kováčsová, Przczková, Holzmannová, Ružička, Karlík, Mesároš

ZA	PROTI	ZDRŽAL
19	0	0

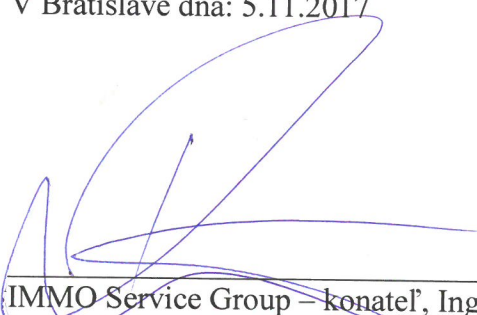
- D. Schválenie Mgr. Martina Pčolinského ako ďalšieho za zástupcu vlastníkov.

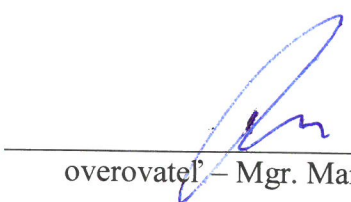
ZA	PROTI	ZDRŽAL
19	0	0

Zapísala: Magdaléna Przczková

Overil: Mgr. Marian Mesároš

V Bratislave dňa: 5.11.2017

  
IMMO Service Group – konateľ, Ing. Ružička

  
overovateľ – Mgr. Marian Mesároš