

**Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov objektu Tomášikova 50/C
konanej dňa 6.11.2018
v priestoroch kaviarne Charovné miesto, Tomášikova 50/E, Bratislava**

Zapisovateľ zápisnice: p. Przczková
Overovateľ zápisnice: Mgr. Jana Širková
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/m²
- 7) Diskusia

Začiatok schôdze: 18:00 hod. Počet zúčastnených: 27

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. Širkovú a za skrutátora p. Ružičku a odsúhlasili si program schôdze.

Hlasovanie

	ZA	PROTI	ZDRŽAL
Program schôdze	27	0	0
p. Przczková	27	0	0
p. Širková	27	0	0
p. Ružička	27	0	0

2. Ing. Ružička informoval prítomných vlastníkov o nedoplatkoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Celkové nedoplatky v dome dosahujú výšku 32.000 EUR. Správca pokračuje v štandardnom riešení vymáhania dlhov pomocou advokátskej kancelárie. Taktiež boli na časť dlhov schválené splátkové kalendáre. Nadalej 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/C splatili z celkovej investície sumu vo výške 1.400,- EUR.

4. Ďalej Ing. Ružička informoval vlastníkov o stave strechy a zrealizovaných opravách. V roku 2017 poškodila víchrica strešný plášť. Toto bolo nahlásené ako poisťná udalosť, ktorú však neuznala 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 vlastníckmi 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 ¼ 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/m². Správca informoval vlastníkov o tvorbe a čerpaní fondu opráv za posledné 3 roky.

	Tvorba	Čerpanie	
2015	67 927,04 €	114 090,25 €	167,96%
2016	78 374,85 €	59 071,11 €	75,37%
2017	65 213,28 €	118 177,61 €	181,22%

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 plášt'a, je nevyhnutné navýšiť vklad do fondu opráv minimálne na výšku 0,40 EUR /m², 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 98 822,- 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 zúčastnené kvórum vlastníkov nebolo uznášaniaschopné na hlasovanie o tomto bode, preto správca navrhol tento bod odhlasovať formou písomného hlasovania, s tým že na schôdzi sa schváli hore uvedené hlasovanie, ktoré by prebehlo v termíne od 3.12.2018 do 8.2.2019 .

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
27	0	0

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

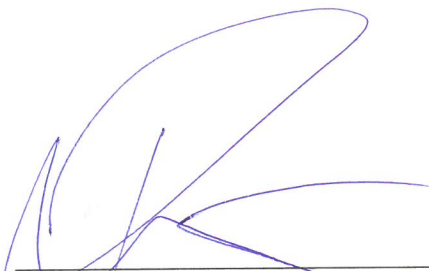
ZA	PROTI	ZDRŽAL
27	0	0

C. Odsúhlasenie overovateľov písomného hlasovania – Šufliarska, Kováčsová, Przewczková, Holzmannová, Ružička, Širková, Gandi

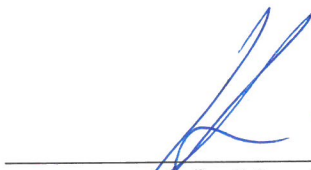
ZA	PROTI	ZDRŽAL
27	0	0

Zapísala: Magdaléna Przewczková
Overil: Mgr. Jana Širková

V Bratislave dňa: 6.11.2017



IMMO Service Group – konateľ, Ing. Ružička



overovateľ – Mgr. Jana Širková