

**Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov objektu Tomášikova 50/E
konanej dňa 8.11.2018
v priestoroch kaviarne Charovné miesto, Tomášikova 50/E, Bratislava**

Zapisovateľ zápisnice: p. Przczková
Overovateľ zápisnice: Ing. Marián Lorinčík
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) Diskusia

Začiatok schôdze: 18:00 hod. Počet zúčastnených: 12

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

Hlasovanie

	ZA	PROTI	ZDRŽAL
Program schôdze	12	0	0
p. Przczková	12	0	0
p. Lorinčík	12	0	0
p. Ružička	12	0	0

2. Ing. Ružička informoval prítomných vlastníkov o nedoplatkoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Celkové nedoplatky v dome dosahujú výšku 30.000,- 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/E splatili z celkovej investície sumu vo výške 370,- EUR.

4. Ďalej Ing. Ružička informoval vlastníkov o stave strechy a zrealizovaných opravách. V roku 2016 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 poisťovní prípadne zhotoviteľovi). Na streche objektu prebehli drobné opravy (schválené dodatočné zaťaženie, lokálne opravenie dier), oprava atiky, oprava drobných dier a doplnenie zaťaženia strešného plášťa.

V roku 2018 sa zrealizovala komplexná oprava strechy, ktorá pozostávala z novej vrchnej hydroizolačnej PVC krytiny s kotvením do železobetónovej stropnej dosky, s novým oplechovaním atiky a jeho ukotvením, položenie betónových dlaždíc po obvode pri atike na PVC fóliu proti utrhnutiu saním vetra.

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 $\frac{1}{4}$ 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. Diskusia

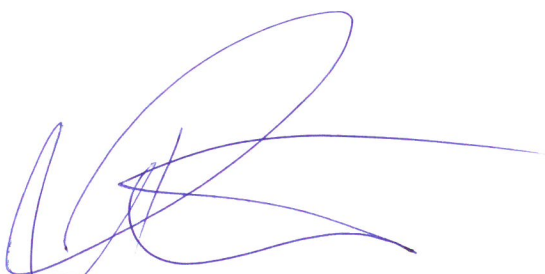
Položená bola otázka ohľadom stavu riešenia momentálnej výšky nákladov z hľadiska efektívnosti pre majiteľov bytov pre zastupujúcu právnickú firmu spojených s doterajším riešením poisťnej udalosti pri poškodení strechy vetrom, kde Ing. Ružička informoval, že sa doteraz jedná o sumu cca 500 eur. Vlastníci budú na najbližšej schôdzi vlastníkov bytov informovaní o skutkovom stave nákladov ako aj dohodnutej finančnej čiastke za výkon právnickej firmy pri úspešnom, resp. neúspešnom vybavení poisťnej udalosti.

Ing. Ružička informoval ohľadne ceny za súdnoznalecký posudok na strechu v sume cca 1.800,- EUR pre potreby riešenia poisťnej udalosti poškodenia strechy v minulosti, ktorá je predmetom riešenia zastupujúcej právnickej firmy v spore s poisťovňou.

Vlastníci požiadali správcu o preverenie intenzity upratovania so zameraním na zvýšenia kvality.

Zapísala: Magdaléna Przewková
Overil: Ing. Marián Lorinčík

V Bratislave dňa: 8.11.2017

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

IMMO Service Group – konateľ, Ing. Ružička

A smaller, more compact handwritten signature in blue ink, featuring a prominent 'M' and 'L' with a small arrow-like flourish at the end.

overovateľ – Ing. Marián Lorinčík