

**Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov objektu Tomášikova 50/A,B  
konanej dňa 11.11.2019  
v priestoroch hotel Medium Inn, Tomášikova 36, Bratislava**

Zapisovateľ zápisnice: p. Przczková  
Overovateľ zápisnice: PaedDr. Martin Pčolinský  
Skrutátor: JUDr. Jozef Gabík

Program schôdze:

- 1) Otvorenie schôdze, voľba zapisovateľa, overovateľa a skrutátora zápisnice
- 2) Hlasovanie o odsúhlasení uzatvorenia časti parkovacieho miesta
- 3) Informovanie o nedoplatkoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov a finančnom hospodárení
- 4) Informácie o stave projektu: „Polopodzemné kontajnery“
- 5) Informácie o využívaní studňovej vody
- 6) Informácie vlastníkov o potrebe implementácie Zákona o ochrane osobných údajov – GDPR pre potreby kamerového a čipového systému
- 7) Hlasovanie o určení postupu nahlasovania osobomesiacov
- 8) Hlasovanie o zámere uzatvorenia átria bytového centra Koloseo
- 9) Diskusia

Začiatok schôdze: 18:00 hod. Počet zúčastnených: 42

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. Pčolinského a za skrutátora p. Gabíka a odsúhlasili si program schôdze.

Hlasovanie

	ZA	PROTI	ZDRŽAL
Program schôdze			
p. Przczková	42	0	0
p. Pčolinského	42	0	0
p. Gabíka	42	0	0

2. Hlasovanie o odsúhlasení uzatvorenia časti parkovacieho miesta

Správca obdržal žiadosť od vlastníka parkovacieho miesta č. 31 na uzatvorenie časti spoločného priestoru pred parkovacím miestom, ktorý je pre vlastníkov nevyužitelný. Jedná sa o spoločný priestor vedľa výtahov s rozlohou cca 5 m<sup>2</sup>. Zástupcovia vlastníkov súhlasia s uzatvorením predmetného priestoru v prípade, ak sa zachová funkčnosť žľabu. Vlastník bude mať priestor

v dlhodobom nájme a bude platiť nájomné vo výške 150 EUR ročne, ktoré bude príjmom fondu opráv. Zároveň bude mať vytvorenú odbočku elektrickej energie s vlastným meraním.

3. Informovanie o nedoplatkoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov a finančnom hospodárení domu

Ing. Ružička informoval prítomných vlastníkov o nedoplatkoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Celkové nedoplatky v dome dosahujú k 30.9.2019 výšku 80.000 EUR. Dlžníkom už boli doručené platobné príkazy prípadne im bolo na byt zapísané exekučné záložné právo. Niektorým dlžníkom boli vystavené splátkové kalendáre. Historicky najväčší dlžník spoločnosť Tomášikova s.r.o. svoj dlh splatil už v roku 2018. Účtovný stav na fonde opráv je vo výške 105.000,- EUR. Tvorbu a čerpanie fondu opráv správa zverejňuje súčasne so zaslaním ročného vyúčtovania na webe aj na nástenkách v dome.

4. Informácie o stave projektu: „Polopodzemné kontajnery“

V roku 2018 zástupcovia vlastníkov oslovili správcu s požiadavkou na uzatvorenie kontajnerových stojísk. Z tejto požiadavky vyplynula požiadavka na vybudovanie polopodzemných kontajnerov, ku ktorej by bolo možné získať dotáciu od magistrátu. V tomto roku však magistrát nemá na túto dotáciu prostriedky. Uzatvorenie kontajnerových stojísk by malo rozpočet cca 45.000,- EUR (cena za uzatvorenie a čipový systém) oproti vybudovaniu polopodzemných kontajnerov s rozpočtom 80.000,- EUR, na ktoré by bolo možné získať v budúcnosti dotáciu. Ďalšou výhodou polopodzemných kontajnerov je čidlo na hlásenie naplnenosti kontajnera, čím je možné ušetriť na vývoze kontajnerov. V tomto bode sa jedná o informovanie vlastníkov o stave projektu, správca bude pokračovať v hľadaní najlepšieho riešenia pre vlastníkov, ktoré bude následne prezentovať zástupcom vlastníkov na pravidelnej schôdzi. V prípade odsúhlasenia dotácie bude prebiehať odsúhlasenie vlastníckmi na schôdzi.

5. Informácie o využívaní studňovej vody

Projekt vybudovanie studne pre objektom Tomášikova 50/A bol dokončený v roku 2017. V roku 2018 bolo vyčerpaných zo studne 2 215 m<sup>3</sup> čo predstavuje náklad vo výške 4 939,45 EUR. V zmysle projektu odsúhlaseného vlastníckmi sú tieto prostriedky vyúčtované v ročnom vyúčtovaní a následne analyticky preúčtované späť do fondu opráv. Investícia vo výške 30.000,- EUR bola plánovaná na obdobie návratnosti 6 rokov. Za roky 2017 a 2018 bola splatená cca 1/3 výšky investície pre BC centrum Koloseo.

6. Informovanie vlastníkov o potrebe implementácie Zákona o ochrane osobných údajov – GDPR pre potreby kamerového a čipového systému

V máji 2018 vstúpila do platnosti smernica GDPR. Vlastníci sú spoluvlastníkmi kamerového a čipových systémov. Správca zastupuje vlastníkov na základe zmluvy o výkone správy z roku 2007 a na základe toho prevádzkuje tieto systémy pre vlastníkov. Z týchto dôvodov musel správca vypracovať projekt, osadiť informačné tabule a prijať zamestnanca na spracovanie požiadaviek na zverejnenie záznamov od vlastníkov. Tento zamestnanec organizuje a manažuje prevádzkovanie týchto systémov v súlade so smernicou GDPR. Taktiež má za úlohu zabezpečiť stiahnutie a anonymizovanie záznamov. V zmysle zákona musí byť vlastníckmi tento záznam poskytnutý bezplatne. Nakoľko sa množia žiadosti o záznam, správcovi vrástli náklady na prevádzkovanie týchto systémov, ktoré sú vo výhradnom vlastníctve spoluvlastníkov bytového

domu. Z tohto dôvodu je správca nútený implementovať tieto náklady do zálohových predpisov vo výške 1 Eur pre byty za mesiac a 0,20 EUR pre garážové státie za mesiac. Správca týmto taktiež znáša riziko dodržiavania GDPR a prípadné pokuty, ktorý udeľuje úrad pre kontrolu GDPR za vlastníkov. Správa preveroval možnosť zaobstarania tejto služby u externého dodávateľa, čo sa ukázalo ako neekonomické.

#### 7. Hlasovanie o určení postupu nahlasovania osobomesiacov

Nahlasovanie osobomesiacov prebieha každoročne po skončení kalendárneho roku. V prípade, že vlastník nahlásil nula osobomesiac, na základe pravidla z roku 2008 mu bol pridelený 1 osobomesiac, aby sa takto podieľal na rozúčtovaní nákladov na osvetlenie spoločných priestorov a odvoze a likvidácii odpadu.

Vlastníci navrhujú, aby v byte musela byť nahlásená minimálne 1 osoba a v prípade nenahlásenia počtu osôb, by bol automaticky pridelený počet osôb 2.

#### 8. Hlasovanie o zámere uzatvorenia átria bytového domu

Z pravidelných stretnutí zástupcov vlastníkov so správcom vzišiel návrh na uzatvorenie átria bytového domu, na ochranu pred migráciou bezdomovcov, asociálov a z dôvodu, že v átriu sa združujú iní ľudia ako vlastníci. Správca predkladá vlastníkovi plán areálu Kolosea, kde je vyznačené predpokladané oplotenie a osadenie brán. Hlasovanie je smerované k zisteniu záujmu vlastníkov o uzatvorenie areálu, na základe ktorého by správca pripravil štúdiu, dal vypracovať projekt, vizualizáciu a cenové ponuky.

#### 9. Diskusia

Vlastníci diskutovali na tému recepcia a zhodnotili jej činnosť. Správca informoval vlastníkov, že je objednané nové zariadenie recepcie a tiež je plánovaná výmena dodávateľa respektíve zamestnancov recepcie, za účelom možnosti legitimovania vlastníkov. P. Pčolinský, ktorý je členom komisie pre bezpečnosť informoval vlastníkov, že bola výrazne eliminovaná trestná činnosť v BC Koloseo. Správca upozornil vlastníkov, že v zimných mesiacoch, bolo každoročne nutné objednať SBS nad rámec, nakoľko bezdomovci zvyknú prespávať v rozvodných skrinách. Navrhujú modelovať služby SBS. P. Gabík člen komisie pre bezpečnosť, taktiež zhodnotil, že je potrebné zlepšenie poskytovanej služby. Vlastníci ďalej navrhujú napojenie SBS na videovrátnika. P. Karlík taktiež člen komisie pre bezpečnosť spomenul možnosť použitia interného zamestnanca, ktorá by bola komplikovaná, nakoľko táto osoba by nemohla legitimovať vlastníkov. Záverom z diskusie bola dohoda, že správca pripraví cenovú ponuku a bude informovať komisiu, ktorá zároveň bude prijímať pripomienky od vlastníkov, na mailových adresách, ktoré budú zverejnené na nástenke v dome. Toto by malo fungovať ako spätná väzba vlastníkov cez komisiu správcovi, pre prípadné ďalšie fungovanie recepcie v bytovom dome.

## BODY HLASOVANIA:

Vlastníci súhlasia s uzatvorením časti spoločného priestoru pred parkovacím státím č. 31 vlastníka p. Dragana, za podmienok uvedených v bode 2:

ZA	PROTI	ZDRŽAL
41	0	1

Hlasovanie o určení postupu nahlasovania osobomesiacov

Vzhľadom na skutočnosť, že platba za osvetlenie spoločných častí a zariadení objektu a za likvidáciu komunálneho odpadu je viazaná na počet osôb užívajúcich byt a nahlásených správcovi zo strany jednotlivých vlastníkov bytov, predkladá správca nasledovné návrhy bližšie špecifikujúce postup nahlasovania a pravidlá určenia počtu osôb, za počet ktorých sa príslušná platba vyrubuje a o týchto návrhoch dáva hlasovať:

Súhlasíte s tým, aby v prípade, ak si vlastník riadne a včas splní svoju povinnosť nahlásiť správcovi počet osôb užívajúcich byt, bolo za obdobie, pre ktoré vlastník nahlásil správcovi počet osôb užívajúcich byt vo výške nula osôb, pre účely vyrubenia platby za osvetlenie spoločných častí a zariadení objektu a za likvidáciu komunálneho odpadu uvažované bez ďalšieho o počte osôb užívajúcich byt vo výške jedna osoba a takéto určenie počtu osôb bolo pre vlastníka bytu záväzné?

Súhlasíte s tým, aby v prípade, ak si vlastník riadne a včas nesplní svoju povinnosť nahlásiť správcovi počet osôb užívajúcich byt, bolo za obdobie, pre ktoré vlastník nenahlásil správcovi počet osôb užívajúcich byt, pre účely vyrubenia platby za osvetlenie spoločných častí a zariadení objektu a za likvidáciu komunálneho odpadu uvažované bez ďalšieho o počte osôb užívajúcich byt vo výške dve osoby a takéto určenie počtu osôb bolo pre vlastníka bytu záväzné?


ZA	PROTI	ZDRŽAL
41	0	1


Vlastníci súhlasia so zámerom začatia projektu uzatvorenia átria:

ZA	PROTI	ZDRŽAL
7	32	2

Zapísala: Magdaléna Przewczková  
Overil: PaedDr. Martin Pčolinský

V Bratislave dňa: 11.11.2019

  
IMMO Service Group – konateľ, Ing. Ružička

  
overovateľ – PaedDr. Martin Pčolinský