

**Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov objektu Tomášikova 50/C  
konanej dňa 12.11.2019**

v priestoroch hotel Medium Inn, Tomášikova 36, Bratislava

Zapisovateľ zápisnice: p. Przeczková

Overovateľ zápisnice: Peter Gandi

Skrutátor: Mgr. Matej Sárinec

Program schôdze:

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

Začiatok schôdze: 18:00 hod. Počet zúčastnených: 26

1. Prítomných vlastníkov privítal Ing. Ružička ako zástupca správcu. Vlastníci boli oboznámení s jednotlivými bodmi programu.

Vlastníci si zvolili za zapisovateľa p. Przeczkovú, za overovateľa p. Gandiho a za skrutátora p. Sárince a odsúhlasili si program schôdze.

Hlasovanie

	ZA	PROTI	ZDRŽAL
Program schôdze			
p. Przeczková	26	0	0
p. Gandi	26	0	0
p. Sárinec	26	0	0

2. 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 výšku 30.000 EUR. Všetci neplatiči boli žalovaní a boli im doručené platobné rozkazy, prípadne boli zapísané exekučné záložné práva. Niektorým vlastníkom boli schválené splátkové kalendáre na 12 mesiacov, ktoré sa automaticky rušia, v prípade omeškania splátky. Dlžník spoločnosť Tomášikova s.r.o. svoj dlh splatil už v roku 2018. Na fonde opráv je k 30.9.2019 účtovný stav 104.000,- EUR.

### 3. 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 vo výške %. 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, kedy spoločnosť OLO má pult a vysypávajú len kontajnery naplnené minimálne n 60% a maximálne na 95%, čím je možné ušetriť na vývoze kontajnerov. Taktiež majú polopodzemné kontajnery bezpečnostne dvojité vysýpanie. Stojiská pre polopodzemné kontajnery by boli situované pri objekte 50/A, 50/C a pri vjazde do podzemných garáží. Súčasná stojiská by mohli byť prebudované na iný účel. 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. Bude potrebné vypracovať stavebný projekt a následne získať stavebné povolenie.

### 4. Informácie o využívaní studňovej vody

Projekt vybudovanie studne pre objektom Tomášikova 50/A bol dokončený v roku 2017. Zo studne sa polievajú plochy pred objektom Tomášikova 50/AB a átrium. V roku 2018 bolo vyčerpaných zo studne 2 215 m<sup>2</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. Správca eviduje požiadavku na napojenie objektov C a D na polievanie z tejto studne. Bol vypracovaný projekt, je potrebné preveriť ci bude postačovať kapacita studne. Na máj 2020 je naplánovaná čerpacia skúška. V tejto chvíli čerpadlá nevedia udržať tlak, prehrievajú sa a klesá vodný stĺpec. Tiež bude pravdepodobne nutné upraviť hodiny kedy je spustená závlaha. Správca bude hľadať technické riešenie a následne ho bude prezentovať vlastníckom.

### 5. 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 vyškoleného 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 úlohy stiahnutia a anonymizovanie záznamov. V zmysle zákona musí byť vlastníckvi 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 vlastníckvi. Správca preveroval možnosť zaobstarania tejto služby u externého dodávateľa, čo sa ukázalo ako neekonomické.

## 6. 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/mesiac a v prípade nenahlásenia počtu osôb (nesplnenie si povinnosti), by bol automaticky pridelený počet osôb 3/mesiac.

## 7. 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 a taktiež nedisciplinovanými psíčkarmi. Pravidlá správania sa vlastníkov upravuje domový poriadok. Plot vo výške 1,5m by predstavoval psychologickú bariéru a kultivoval by areál. 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. Vlastníci zároveň diskutovali o vytvorení priestoru pred blokom 50/C. Taktiež sa pýtali kto znáša náklad za papierové vrecká na psie exkrementy, tieto náklady znáša celý dom, nakoľko aj na náklad vybudovanie a údržbu detského ihriska sa podieľajú všetci vlastníci. Diskusia o nedisciplinovaných psíčkároch, možnosť zákazu vstupu do átria, prípadne len vôdzka, alebo oplotiť detské rajóny. Z výsledku hlasovania (uvedené na konci zápisnice) vyplynulo, že uzatvorenie átria sa nebude realizovať a vlastníci správcovi nedali mandát, aby v tomto smere vyvíjal ďalšie aktivity.

## 8. Diskusia

Vlastníci hlásili, že v podzemných garážach na -2. poschodí vyráža smrad z kanalizácie. Správca informoval vlastníkov, že tam pravdepodobne niekto močí a za účelom riešenia tohto problému bola osadená kamera.

Znečisťovanie stien areálu psami – bolo by vhodné prewapkovať fasádu.

Chemické čistenie chodieb – po vyčistených plochách sa nesmie 2 hodiny chodiť. Správca prisľúbil zrealizovať toto čistenie zatiaľ na 2. a 9. poschodí s tým, že chodba sa bude chémiou napúšťať nie celá naraz, ale po častiach, aby ľudia mohli chodby používať. Správca bude toto realizovať do 20.12.2019.

Vlastníci navrhujú vybudovať kompostéry na biologický odpad. Bolo by treba nájsť vhodné miesto chránené pred dažďom a vetrom. Následne by bolo možné použiť kompost na starostlivosť o zeleň. Kompostéry by boli uzamknuté. Pokosená tráva sa do kompostéra nezmesť, boli by len pre odpad obyvateľov. Padla poznámka, že vlastníci sú nedisciplinovaní už v súčasnom triedení odpadov. O zriadení kompostérov nie je možné hlasovať, nakoľko to nebolo oznámené v bode programu. Správca odporúča osloviť zástupcov vlastníkov, aby túto požiadavku predostrelí na návrh riešenia.

## BODY HLASOVANIA:

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 tri osoby a takéto určenie počtu osôb bolo pre vlastníka bytu záväzné?

ZA	PROTI	ZDRŽAL
25	1	0

Vlastníci súhlasia so zámerom začatia projektu uzatvorenia átria:

ZA	PROTI	ZDRŽAL
4	19	3

Zapísala: Magdaléna Przewczková

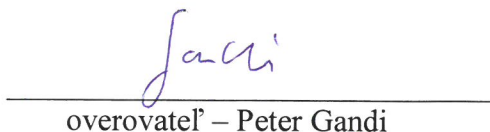
Overil: Peter Gandi

V Bratislave dňa: 12.11.2019



---

IMMO Service Group – konateľ, Ing. Ružička



---

overovateľ – Peter Gandi