

Z Á P I S N I C A

**zo schôdze vlastníkov bytov bytového domu Horná č.1 v Bratislave, konanej
dňa 27. 11. 2025 o 18:00 hod. v spoločných priestoroch domu**

Schôdzu zvolal správca domu Bytové družstvo Bratislava III v zmysle zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov. Schôdzu viedol zástupca vlastníkov bytov Igor Šuhaj. Za správcu domu - Bytové družstvo Bratislava III, sa zúčastnil predseda BDBAIII Štefan Vaško a technik Michal Mašlej, ktorí v priebehu schôdze prispievali svojimi odbornými stanoviskami.

Počet všetkých bytov v dome: **40**

Počet prítomných vlastníkov bytov: **11**

Program schôdze:

1. Otvorenie schôdze a schválenie programu
2. Voľba zapisovateľa a overovateľov zápisnice
3. Kontrola uznesení z predchádzajúcej schôdze vlastníkov bytov
4. Informácia o činnosti od poslednej schôdze vlastníkov, stave a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv v roku 2025
5. Plán opráv a údržby na rok 2026
6. Zvýšenie poplatku do fondu prevádzky, údržby a opráv
7. Rôzne
8. Ukončenie a záver

K bodu 1

Schôdzu otvoril Igor Šuhaj, ktorý privítal všetkých zúčastnených a informoval o programe schôdze:

- K predloženému programu nemal nikto z prítomných žiadne pripomienky.

Program bol jednohlasne schválený: viď zoznam prijatých uznesení.

K bodu 2

Za zapisovateľa bol navrhnutý Igor Šuhaj a za overovateľov zápisnice Ing. Anna Biloveská a Peter Krútil.

- K predloženému návrhu nemal nikto z prítomných žiadne pripomienky.

Navrhovaný zapisovateľ aj overovatelia zápisnice boli jednohlasne schválení: viď zoznam prijatých uznesení.

K bodu 3

Na predchádzajúcej schôdzi vlastníkov bytov, ktorá sa konala 28.11.2024 boli prijaté Uznesenia 1 – 6 /2024. Všetky úlohy vyplývajúce z uznesení boli splnené.

K bodu 4

- Ako každý rok, aj v roku 2025 bola v marci realizovaná pravidelná revízia hasičskej techniky a protipožiarnych opatrení. Revíziu urobil poverený pracovník spoločnosti MODEZ, s.r.o. Neboli zistené žiadne väčšie závady. Fakturovaná cena bola 200,87 €.

- V súlade s uznesením č. 5 /2024 zorganizoval Výbor vlastníkov bytov výberové konanie na dodávateľa vodomeroch s diaľkovým odpočtom a pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN). Výberové konanie bolo vyhlásené elektronicky dňa 21.5.2025, kedy bolo mailom oslovených sedem spoločností, ktoré sa touto problematikou zaoberajú: Enbra

Slovakia, Nobius, Ista Slovakia, Techem, V.I.Trade, Mahrlo a Zen-servis. Termín pre zaslanie cenových ponúk (CP) bol stanovený na 31.5.2025. Okrem spoločnosti Mahrlo s.r.o., zaslali ponuku všetci uchádzači. Podmienkou bolo, aby CP zahŕňali zvlášť ceny za nákup a montáž vodomeroch, nákup a montáž PRVN a zvlášť cenu za servisné služby súvisiace s odpočtom meračov. Ponuky boli prijaté v cenovom rozsahu: vodomery od 39,37 € do 62,56 €, PRVN od 25,09 € do 49,20 €, servisné služby, spolu s nákupom dátových zberníc potrebných na online prístup na portál od 688,68 € do 2 235,86 €. Pri vyhodnotení ponúk Výbor zvažoval okrem ceny, tiež referencie, záručné podmienky, perspektívu spolupráce s danou spoločnosťou a v neposlednom rade doterajšie skúsenosti Správcu domu s daným uchádzačom. Po zvážení týchto ukazovateľov Výbor rozhodol, že víťazom výberového konania sa stala spoločnosť ista Slovakia s.r.o. so sídlom Podunajská 25, 821 06 Bratislava, s nasledovnými cenami: vodomer, vrátane demontáže starého a montáže nového merača 47,97 €, čiže na byt s dvomi vodomermi je to 95,94 €, pričom v dvoch prípadoch bude ešte zaúčtovaná aj suma za sťažené podmienky montáže. Táto suma bude vlastníkom bytov zaúčtovaná v ročnom zúčtovaní nákladov za rok 2025, v máji budúceho roka. Výdaje za zbernicu dát (221,40 €) a paušál za dopravu (12,30 €) budú hradené z Fondu prevádzky, údržby a opráv (FPÚaO).

PRVN s diaľkovým odpočtom boli vysúťažené v cene: 25,09 € /ks, vrátane demontáže aj montáže. Pre dvojizbový byt s tromi PRVN to bude 75,27 €, pre trojizbový byt so štyrmi PRVN je cena 100,36 €. Byty v nadstavbe si kúria samostatne, takže táto položka sa ich netýka. Keďže inštalácia PRVN sa bude realizovať až v priebehu budúceho roka, náklady budú zaúčtované vlastníkom bytov až pri zúčtovaní za rok 2026, teda v máji 2027. Ostatné náklady spojené s výmenou PRVN pôjdu, podobne ako pri vodomeroch, z FPÚaO.

- Čo sa týka havárií, nebola ani tento rok zaznamenaná v dome žiadna vážna, mimoriadna udalosť. Dom sa však úplne niektorým opravám nevyhol. V septembri bola v pivnici zistená záhada na regulačných ventiloch teplej vody na dvoch stupačkách. Ventily prepúšťali vodu, čím sa okolo nich vytvoril hrubý obal vodného kameňa a ventily boli nefunkčné. Záhadu odstránila fi. Termocom výmenou poškodených ventilov za nové. Celková cena materiálu a práce bola 600,98 €.

- V rámci servisu a kontroly výťahu bola v auguste, v súlade s platnou legislatívou, vykonaná tzv. 6 ročná opakovaná úradná skúška výťahu. Skúšku realizoval Inšpekčný orgán TÜV SÜD Slovakia s.r.o. Cena opakovanej úradnej skúšky bola 503,25 € (v cene je tiež zahrnutá asistencia spol. Treva pri realizácii skúšky). Skúška ukázala viacero menších i väčších nedostatkov. Cenová ponuka za odstránenie závad, vrátane dodania a montáže nového obmedzovača rýchlosti v strojovni a zabezpečenia opakovanej skúšky bola celkom 1365,30€. Suma zatiaľ nebola fakturovaná.

- V októbri bola vykonaná vo výmeničke (OST) kontrola expanzomatu a doskového výmeníka. Prehliadku realizovala spoločnosť Energoplyn, spol. s r.o. Suma zatiaľ nebola fakturovaná.

- V súčasnosti sme vstúpili už do poslednej tretiny splácania úveru (230 000 €), ktorý sme si zobrali na rekonštrukciu a zateplenie domu v roku 2015. Splácať úver sa nám zatiaľ darí a to aj napriek tomu, že od novembra 2013 sme výšku poplatku do FPÚaO nezvyšovali. Pokiaľ by sa však stala vážnejšia havária s teplom, vodou, s výťahom, alebo iná vážna nehoda a nestačili by nám ročne ušetrené peniaze, ani vytvorená rezerva 13 000 €, museli by sa vlastníci bytov na vzniknuté náklady poskladať jednorazovo.

- Stav financií domu k 31.10.2025 je nasledovný: vo fonde prevádzky údržby a opráv máme 13 460,18 €, zostatok splácaného úveru v SLSP je 72 833,06 €, splácanie úveru končí k 31.7.2030.

K bodu 5

V rámci plánu opráv a údržby na rok 2026 sa počíta len s povinnými revíziami v zmysle vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR č. 508/2009 Z.z.: kontrola požiarnych hydrantov, revízia plynu, revízia bleskozvodu a elektrických rozvodov.

Po ukončení vykurovacej sezóny bude fi. ista Slovakia realizovať v bytoch výmenu PRVN.

Inak sa budú realizovať len nutné bežné opravy, väčšie projekty sa neplánujú.

K bodu 6

Vzhľadom k nízkym mesačným príjmom do fondu opráv, navrhuje Výbor vlastníkov bytov zvýšiť poplatok do FPUaO zo súčasných 0,70 €/ m² na 0,90 €/ m². V prepočte by to bolo zvýšenie cca o 5 € na garsónku, o 12 € na dvojizbový a 15 € na trojizbový byt. V bytoch v nadstavbe by to bolo od 14 € do 27 €, podľa veľkosti bytu.

Posledná úprava poplatku do FPUaO sa uskutočnila v roku 2013, teda pred 12-timi rokmi. Odvtedy inflácia naše úspory znehodnotila, ceny tovarov a služieb išli rapídne hore. Ani zvýšenie o 20 centov na m² nás síce, pri potrebe väčšieho výdavku, z problémov nevytrhne, zmierni to však aspoň prípadný jednorazový dopad na jednotlivé byty.

I keď všetci prítomní na schôdzi boli s návrhom stotožnení, nebolo možné o ňom hlasovať, nakoľko chýbala nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov.

Vlastníci bytov sa preto rozhodli požiadať Správcu domu, aby v priebehu prvého polroka 2026 vyhlásil k tejto veci písomné hlasovanie s jedinou otázkou: „Súhlasíte so zvýšením poplatku do fondu prevádzky, údržby a opráv z 0,70 € /m² na 0,90 € /m²?“ Pokiaľ by bol návrh schválený, vstúpil by do platnosti od prvého možného termínu po ukončení písomného hlasovania.

Aktuálny Zákon č.183/19936 Z.z. o vlastníkoch bytov a nebytových priestorov umožňuje v rámci písomného hlasovania aj elektronické hlasovanie. Podmienkou je registrácia u správcu domu. Vlastníci bytov, ktorí by mali záujem o takýto spôsob hlasovania, sú povinní kontaktovať správcu domu, ktorý ich v tejto veci usmerní.

K bodu 7

Zástupca vlastníkov bytov pán Šuhaj vyzval obyvateľov domu, aby sa správali k svojmu domu aj naďalej šetrne, lebo nie je ich majetkom len byt, ale aj steny a múry domu, výťah, priestor v suteréne, vestibule atď. Prirodzenou súčasťou domu je tiež jeho okolie a aj priestor okolo smetných kontajnerov. Aj teraz tam je už niekoľko týždňov vyhodené kancelárske kreslo, ktoré pracovníci spoločnosti OLO jednoducho nezoberú. Takéto veci treba odviešť do zberného dvora, ktorý, na rozdiel od iných domov v meste, máme v Rači, doslova za rohom, 4 minúty cesty autom. Taktiež nie je vhodné ukladať okolo kontajnerov hocijaké iné veci, alebo jedlo s úmyslom, že si ich odtiaľ zoberú bezdomovci. Riskujeme tým množenie hmyzu a hlodavcov, ktorí sa potom môžu nasťahovať aj do nášho bytového domu.

K bodu 8

Zástupca vlastníkov poďakoval všetkým za účasť a schôdzu ukončil.

K prerokovaným bodom programu boli prijaté nasledovné uznesenia:

Uznesenie 1 / 2026

Vlastníci bytov schválili predložený program schôdze bez pripomienok.

Hlasovanie: prítomní: 11 za predložený návrh: 11 proti: 0 zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 2 / 2026

Vlastníci bytov schválili návrh zapisovateľa a overovateľov zápisnice nasledovne:
Zapisovateľ: Igor Šuhaj, Overovatelia zápisnice: Ing. Anna Biloveská a Peter Krútil
Hlasovanie: prítomní: 11 za predložený návrh: 11 proti: 0 zdržal sa: 0
Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 3 / 2026

Vlastníci bytov zobrali na vedomie kontrolu uznesení z predchádzajúcej schôdze.
Hlasovanie: prítomní: 11 za predložený návrh: 11 proti: 0 zdržal sa: 0
Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 4 / 2026

Vlastníci bytov zobrali na vedomie správu o činnosti, údržbe a opravách v roku 2025 a stave FPÚaO prednesenú zástupcom vlastníkov bytov p. Šuhajom.
Hlasovanie: prítomní: 11 za predložený návrh: 11 proti: 0 zdržal sa: 0
Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 5 / 2026

Vlastníci bytov schvaľujú plán opráv domu na rok 2026 v predloženom znení.
Hlasovanie: prítomní: 11 za predložený návrh: 11 proti: 0 zdržal sa: 0
Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 6 / 2026

Keďže kvôli neúčasti nadpolovičnej väčšiny, nebolo možné schváliť návrh na zvýšenie poplatku do fondu prevádzky, údržby a opráv, vlastníci bytov poverujú správcu domu BDBAIII, aby v tejto veci vyhlásil v prvom polroku 2026 písomné hlasovanie s otázkou: „Súhlasíte so zvýšením poplatku do fondu prevádzky, údržby a opráv z 0,70 € na 0,90€ / m²?“
Hlasovanie: prítomní: 11 za predložený návrh: 11 proti: 0 zdržal sa: 0
Uznesenie bolo prijaté.

Uznesenie 7 / 2026

Pre všetky písomné hlasovania, až do odvolania, schvaľujú vlastníci bytov týchto overovateľov: Ing. Anna Biloveská, Ing. Dibala Michal, Peter Krútil, Roman Šimek a Igor Šuhaj.
Hlasovanie: prítomní: 11 za predložený návrh: 11 proti: 0 zdržal sa: 0
Uznesenie bolo prijaté.

V Bratislave, 27. 11. 2025

Zapísal: Igor Šuhaj, v.r.

Zápisnicu overili: Ing. Anna Biloveská, v.r.

Peter Krútil, v.r.