

**Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu
Veternicová 14, 16, 18, ktorá sa konala dňa 28.04.2026 o 18:00 hod.
v spoločných priestoroch vchodu na Veternicovej ulici č. 16, Bratislava**

Prítomní: za správcu bytového domu: Byty spol. s r. o. Marian Varga
vlastníci: vid' prezenčná listina (Príloha č. 1)
zapisovateľ: Ladislav Varga-Korytár
overovateľ zápisnice: Ing. Róbert Radič

Program:

1. Otvorenie schôdze, schválenie programu schôdze, schválenie pracovnej audio nahrávky,
2. Voľba zapisovateľa a overovateľa zápisnice,
3. Schválenie overovateľov písomného hlasovania,
4. Tvorba a čerpanie fondu údržby a opráv 2026
5. Návrh plánu údržby a opráv na rok 2027
6. Uzatvorenie kontajnerového stojiska – odsúhlasenie spôsobu uzatvorenia a investície (cca 15.000,-Eur)
7. Vypracovanie projektovej dokumentácie na rekonštrukciu vonkajších schodísk – odsúhlasenie investície 5.590,-Eur
8. Vypracovanie štúdie realizovateľnosti riešenia bezbariérového prístupu z prednej časti Veternicovej 18 k Veternicovej 16 – investícia 650,-Eur
9. Nedoplatky – informácia,
10. Odsúhlasenie odpísania nedobytnnej pohľadávky na byte bývalej vlastníčky p. Márii Lukačovičovej v celkovej výške 7.867,02.- Eur,
11. Schválenie zástupcu vlastníkov, odsúhlasenie odmeny zástupcovi vlastníkov
12. Rôzne
 - Fotovoltika – zistené skutočnosti k možnosti realizácie
 - Termovízia fasády bytového domu – informácia o stave
13. Uznesenia, záver.

1. Otvorenie schôdze, schválenie programu schôdze, schválenie pracovnej audio nahrávky,

Schôdzu vlastníkov bytov otvoril predsedajúci pán Marian Varga.

Hneď na úvod sa opýtal pléna, či môžeme spraviť pracovnú audio nahrávku schôdze pre potreby vypracovania zápisnice a dal hlasovať, či s tým prítomní vlastníci súhlasia? Všetci prítomní súhlasili, nikto nebol proti a nikto z prítomných nepodal žiadnu námietku a nemal voči nahrávke schôdze žiadnu výhradu. Vlastníci týmto jednohlasne odsúhlasili vykonanie nahrávky a vzali to na vedomie.

Pán Varga (zástupca správcu bytového domu ďalej len „Správca“) ešte raz privítal prítomných a predniesol body programu schôdze podľa pozvánky. Opýtal sa, či má niekto z prítomných vlastníkov nejaké doplňujúce návrhy do programu schôdze. MUDr. Pavol Letko sa prihlásil, že by chcel aby sa zlúčili do jedného bodu body 7. a 8. z dôvodu, aby nedošlo k nesúladu vypracovania projektovej dokumentácie na rekonštrukciu schodov a štúdie realizovateľnosti riešenia bezbariérového prístupu. Správca pánovi Letkovi vysvetlil, že sa jedná o jednu projektantskú firmu, ktorá bude riešiť obidve tieto záležitosti a vzájomne budú korešpondovať. Pán Letko od svojho zámeru ustúpil. Z ostatných prítomných nemal nikto žiadne doplňujúce návrhy.

Predsedať dal hlasovať o schválení programu schôdze.

ZA: 38
PROTI: 0
ZDRŽAL SA: 0

UZNESENIE č. 1 :

Plénum hlasovaním schválilo program schôdze tak, ako bol navrhnutý v „Oznámení o schôdzi vlastníkov“ zo dňa 20.4.2026.

2. Voľba zapisovateľa a overovateľa zápisnice,

Predseda júci schôdze vyzval vlastníkov na voľbu zapisovateľa a overovateľa zápisnice. Za zapisovateľa zápisnice sa dobrovoľne prihlásil p. Ladislav Varga-Korytár a za overovateľa zápisnice sa dobrovoľne prihlásil Ing. Róbert Radič.

Predseda júci dal hlasovať o schválení zapisovateľa a overovateľa zápisnice zo schôdze.

ZA: 36
PROTI: 0
ZDRŽAL SA: 2

UZNESENIE č. 2 :

Plénum hlasovaním odsúhlasilo za zapisovateľa zápisnice p. Ladislava Varga-Korytára a za overovateľa zápisnice Ing. Róberta Radiča.

3. Schválenie overovateľov písomného hlasovania,

Správca v tomto bode vysvetlil situáciu, že pokiaľ chceme do svojho domu investovať je potrebné odsúhlasiť investície formou písomného hlasovania, lebo na schôdzi sa nás zíd e vždy nedostatočný počet, ktorým nie sme schopní odhlasovať žiadnu investíciu. Na písomné hlasovanie musíme mať zvolených overovateľov písomného hlasovania.

p. Korytár: Podal informácie o písomnom hlasovaní:

Správca alebo zástupca vlastníkov musí aspoň **7 kalendárnych dní vopred** oznámiť termín, miesto a predmet hlasovania. Oznámenie sa vyvesí na mieste obvyklom v dome (nástenka, vchodové dvere). Spolu s ním musí byť zverejnený aj text navrhovaných uznesení. Vlastník dostane hlasovaciu listinu (do schránky alebo osobne). Vlastník zakrúžkuje svoju voľbu, podpíše sa a lístok odovzdá na vopred určené miesto (napr. do uzamknutej schránky v dome alebo zástupcovi vlastníkov). Písomné hlasovanie nemôže trvať dlhšie ako 30 dní.

Hlavnými povinnosťami a činnosťami overateľov sú:

- overenie podpisu vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine (potvrdia najmenej dvaja overovatelia) prítomní pri podpise,
- po skončení hlasovania (napr. o 20:00 večer v posledný deň), urna/schránka s lístkami sa otvorí. a sčítajú sa hlasy, Správca (alebo zástupca) za prítomnosti aspoň dvoch overovateľov lístky spočíta,
- kontrola platnosti: overovatelia kontrolujú, či sú lístky správne vyplnené (či nie je zakrúžkovaných viac možností, či nechýba podpis a pod.),
- zápisnica: Vyhотовí sa zápisnica o výsledku hlasovania. Overovatelia ju podpíšu na znak toho, že sčítanie prebehlo poctivo a výsledok v zápisnici zodpovedá lístkom v krabici.
- výsledok hlasovania sa musí zverejniť do 5 pracovných dní od sčítania na nástenke v dome.

Správca ešte spresnil, že nemusí to byť 30 dní, môže to byť napr. len 7 dní a určené hodiny od 18:00 do 20:00 hod. a formou hlasovania buď na jednom určenom mieste kam hlasujúci prídu, alebo overovatelia budú chodiť priamo po bytoch.

Po týchto informáciách sa za overovateľov prihlásili títo vlastníci:

1. Ing. Martin Materný
2. Ing. Denisa Bátorová
3. Ladislav Varga-Korytár
4. Václav Nečekal
5. Ing. Róbert Radič

Predseda júci dal hlasovať o schválení overovateľov písomného hlasovania:

ZA: 33
PROTI: 0
ZDRŽAL SA: 5

UZNESENIE č. 3 :

Plénum hlasovaním odsúhlasilo v súlade s § 14a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov za overovateľov písomného hlasovania VOĽBU týchto vlastníkov: Ing. Martin Materný; Ing. Denisa Bátorová; Ladislav Varga-Korytár; Václav Nečekal a Ing. Róbert Radič.

Ďalej vlastníci bytov POVERUJÚ zvolených overovateľov prítomnosťou pri vyhlasovaní písomného hlasovania, dohľadom nad jeho priebehom, overovaním podpisov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na hlasovacích listinách a potvrdením výsledkov hlasovania (sčítania hlasov) svojím podpisom v zápisnici o písomnom hlasovaní.

4. Tvorba a čerpanie fondu údržby a opráv 2026

Reálny stav účtu FPÚaO v banke k 31.03.2026	188.252,01 €
Mesačná tvorba	5.912,71 €
Mesačná splátka úveru do ŠFRB	3.196,33 €

Čerpanie z Fondu opráv v tomto roku bolo vykonávané v rámci bežných rutinných opráv. Nevyskytli sa žiadne mimoriadne čerpania, len bežné veci ako napr.:

- oprava výťahu
- výmena kovania na poškodených dverách v spoločných priestoroch
- domontáž vodomero
- vypracovanie termovízie bytového domu
- výmena zlomeného ramena na samozatvárači dvier

5. Návrh plánu údržby a opráv na rok 2027

Správca prešiel k jednotlivým bodom predloženého Plánu opráv a údržby na rok 2027. Okrem bežných vecí nutného charakteru ako požiarna revízia, pravidelná štvrťročná revízia výťahov, boli ďalej v krátkodobom pláne spomenuté aj uzamknutie kontajnerového stojiska, úradná skúška výťahov (6 ročná), skúška bleskozvodu, plynovej regulačnej stanice, výmena vodomero

studenej a teplej vody a výmena elektroinštalácie v spoločných priestoroch. Správca bol plénom upozornený, že vodomery boli menené minulý rok v novembri 2025. Správca sa ospravedlnil, že omylom tento bod skopíroval z minuloročného plánu a bod číslo „5. výmena vodomero

SV a TÚV“ vyškrtol zo zoznamu krátkodobého plánu opráv. Ďalej prišla otázka z pléna na bod. č. 7. „výmena elektroinštalácie v spoločných priestorov (podľa rozsahu prác) cca. 200.000 – 250.000.- €“, že prečo je tam uvedená táto investícia, keď vlastníci zatiaľ nemajú žiadne informácie o tejto veci a dom ani nedisponuje takou finančnou rezervou.

Na túto vec Správca reagoval, že k vysvetleniu navrhovanej investície sa dostaneme v bode rôzne, kde nám to vysvetlí odborník na túto konkrétnu vec. Tá suma tam bola vysoko nadsadená preto, lebo sú rôzne možnosti realizácie výmeny elektroinštalácie a aj rozsah. Či by sa išlo cestou len výmeny hlavných stúpacích rozvodov v JOP miestnostiach vedľa výťahov, alebo by sa menili aj ostatné inštalácie ako osvetlenia a káble k vypínačom, či by boli zasekávané do steny alebo len vedené po povrchu v lištách.

Toto sa v pléne nestretlo s pochopením, lebo väčšina vlastníkov nechcela odhlasovať plán opráv s investíciou o ktorej zatiaľ nič nevie. Preto Správca bod č. 7 tiež z Plánu vyškrtol.

Po týchto úpravách dal Správca hlasovať o schválení Plánu opráv a údržby na rok 2027:

ZA: 38
PROTI: 0
ZDRŽAL SA: 0

UZNESENIE č. 4 :

Vlastníci sa hlasovaním dohodli na schválení Plánu údržby a opráv na rok 2027 tak ako bol pôvodne predložený správcom okrem bodov „5. výmena vodomero

6. Uzatvorenie kontajnerového stojiska – odsúhlasenie spôsobu uzatvorenia a investície (cca. 15.000,-Eur)

Správca vlastníkom podal informáciu o firme, ktorá sa bola na kontajnerové stojisko pozrieť a ponúkla tri riešenia v rôznych cenových ponukách. V základnej prvej úprave – alternatíve by bolo vyplnenie dier pletivom, urobili by sa dvoje dvere a vysprávk

- v prvej tej najlacnejšej alternatíve bola suma ponuky do8.000,-Eur bez DPH
- v druhej tej strednej alternatíve bola suma ponuky do12.000,-Eur bez DPH
- v tretej alternatíve, úplnej rekonštrukcii, bola suma ponuky do15.000,-Eur bez DPH

Správca ešte pripomenul, tým že uzamkneme stojisko sa nezbavíme povinnosti upratovať aj odložené veci okolo stojiska. Dal na zváženie možnosť platenia si služby dočistovania stojiska jednou firmou raz za týždeň za približný poplatok cca 1,30 eur mesačne na byt. K tejto alternatíve sa prihlásila aj p. Denisa Bátorová, ktorá s touto službou u rodičov v Dúbravke má veľmi dobré skúsenosti a za tú cenu 1,30 na mesiac je to omnoho lacnejšie, ako predstavovať stojisko.

Na to reagovala p. Szolnoková, že sa nejedná len o cenu, ale v poslednej dobe sa tam objavujú aj divé svine z lesa. Zatiaľ u nás neprevracali smietaki s Bio odpadom, tak ako na Veternicovej 8, ale už 2 krát ich videla odtiaľ vychádzať. Nehovoriac o tom, že tam pravidelne chodia bezdomovci a prehrabujú s v smetiakoch.

Ing. Kovačič mal pripomienku, že ak by sme nechali strechu otvorenú, tak nám smeti budú prehadzovať cez tú dieru.

Ing. Radič, pokiaľ je pozemok pod stojiskom náš, tak tam namontujeme kameru. Máme ju za 100 eur aj s fotovoltaiickým panelom.

Ing. Materný navrhol, aby sme to nechali uzavrieť a je za tú úplnú rekonštrukciu, nech je to urobené poriadne. K tomuto názoru sa pridala väčšina vlastníkov.

Ing. Radič ešte upozornil na vec, že sa všetko združuje a palivo pôjde hore, aby sa náhodou nestalo to, že bude stáť celková rekonštrukcia 15.100,- Eur a nebude to môcť správca zaplatiť, lebo to nebolo schválené. Preto by sme mohli mať nejakú miernu rezervu.

Po zvážení rôznych návrhov sa plénum dohodlo na celkovej najvyššej sume 20.000,- s DPH čo je 16.260,-eur bez DPH.

Správca dal hlasovať o schválení výberu alternatívy uzatvorenia kontajnerového stojiska – a to alternatívy s kompletnou rekonštrukciou v celkovej maximálnej sume do 16.260,-Eur bez DPH.

ZA: 37
PROTI: 1
ZDRŽAL SA: 0

UZNESENIE č. 5 :

Vlastníci sa hlasovaním dohodli na výbere alternatívy uzatvorenia kontajnerového stojiska a to alternatívy s kompletnou rekonštrukciou v celkovej maximálnej sume do 16.260,-Eur bez DPH. Samotná investícia bude schvaľovaná v písomnom hlasovaní.

7. Vypracovanie projektovej dokumentácie na rekonštrukciu vonkajších schodísk – odsúhlasenie investície 5.590,-Eur

Správca oboznámil vlastníkov o obhliadke vonkajších schodísk projektantom, ktorého zároveň oslovil aj o vypracovanie overovacej štúdie bezbariérového prístupu uvedeného nižšie v bode 8. Projektová firma bola oslovená za účelom vypracovania projektovvej dokumentácie na obnovu (rekonštrukciu) vonkajších schodísk pred jednotlivými vchodmi s dodaním výkazu - výmer, aby vlastníci domu vedeli potrebný rozsah a približnú cenu týchto stavebných úprav. Dokumentácia má byť v rozsahu na ohlásenie stavebných prác. Firma zaslala cenovú ponuku na vypracovanie projektu vo výške 5.590,-Eur.

MUDr. Letko: Tie schody u nás pred 18-kou majú jednotlivé schody špatný sklon, na okraji schodu vám hrozí šmyk. To treba vybúrať a postaviť nanovo.

Ing. Bátorová D.: Len aby to skutočne stálo za to, lebo už som zažila v Saratove prerábku jedných schodov a po dvoch rokoch vyzerali horšie ako tie staré.

Správca: To je otázka toho, ako to bude zrealizované. Ja som nechal prerábať jedny schody na Ľ. Fullu, je to asi 10 rokov, na tú dobu to bola vysoká suma, ale stále vyzerať ako nové. Tá projektová dokumentácia, keď sa vypracuje, tak zostane domu a bude sa dať použiť o dva o tri roky. Nemusia sa prerábať schody naraz, môžu sa robiť postupne. Teraz sa jedná len o to či si vlastníci nechajú vypracovať projekt na rekonštrukciu schodísk, alebo nie a pôjdeme nejakou inou cestou. Samotná investícia do tohto projektu musí byť aj tak schválená v písomnom hlasovaní vlastníkov.

Z pléna bola požiadavka, aby sme dali o tejto veci hlasovať.

Správca: Dobre teda prejdime k samotnému hlasovaniu. Kto je za to aby sa schválil zámer – vypracovanie projektovej dokumentácie na rekonštrukciu (obnovu) schodísk pred jednotlivými vchodmi bytového domu Veternicová 14, 16, 18? Cena vypracovania je podľa ponuky 5.590,- Eur.

ZA: 33
PROTI: 1
ZDRŽAL SA: 4

UZNESENIE č. 6 :

Vlastníci hlasovaním schválili zámer – vypracovanie projektovej dokumentácie na rekonštrukciu (obnovu) schodísk pred jednotlivými vchodmi bytového domu Veternicová 14, 16, 18. Samotná investícia 5.590,- Eur bude ešte predmetom písomného hlasovania.

8. Vypracovanie štúdie realizovateľnosti riešenia bezbariérového prístupu z prednej časti Veternicovej 18 k Veternicovej 16 – investícia 650,-Eur

Ďalšou otázkou do písomného hlasovania by potom bolo, či vlastníci súhlasia s vypracovaním štúdie bezbariérového prístupu z prednej časti Veternicovej č. 18 k Veternicovej č. 16. Správca v krátkosti pripomenul o čo sa jedná, že ide o vypracovanie len „štúdie“ nie projektu a vyslovil názor, že aj keď by sa to v budúcnosti malo realizovať, nevie si predstaviť ako by sa to riešilo s pozemkami, lebo vlastníkom je Hlavné mesto Bratislava. Mesto určite pozemky nepredá a možno by to mohlo byť jedine formou dlhodobého prenájmu, tak ako sa to robí teraz s pozemkami na kontajnerové stojiská.

MUDr.Letko: Ale nech je to určite vypracované tak, aby to korešpondovalo s tým projektom na schodiská.

Správca: Áno pre to to robí jedna projektantská firma.

Správca dal hlasovať o otázke: Kto je teda za schválenie vypracovania štúdie realizovateľnosti riešenia bezbariérového prístupu z prednej časti Veternicovej 18 k Veternicovej 16 vo výške 650,- Euro?

ZA: 37
PROTI: 0
ZDRŽAL SA: 1

UZNESENIE č. 7 :

Vlastníci hlasovaním schválili zámer vypracovania štúdie realizovateľnosti riešenia bezbariérového prístupu z prednej časti Veternicovej 18 k Veternicovej 16 vo výške 650,- Euro. Samotná investícia 650,- Eur bude ešte predmetom písomného hlasovania.

9. Nedoplatky – informácia,

Aktuálny stav k 31.3.2026 je celkový nedoplatok vo výške 9.458,- Eur, ale z toho je tam ten veľký dlh po bývalej vlastníčke pani Lukačovičovej vo výške 7.867,02 Euro. Okrem toho je tu jeden nedoplatok vo výške 902,-Euro z vchodu 14 a je to pani Molnárová Michaela. Ostatné sú drobnosti – oneskorená posledná platba a podobne. Pokiaľ by tam neboli tie dva spomínané nedoplatky, tak by ste prakticky žiadny nedoplatok ani nemali.

10. Odsúhlasenie odpísania nedobytnnej pohľadávky na byte bývalej vlastníčky p. Márii Lukačovičovej v celkovej výške 7.867,02.- Eur,

Čo sa týka toho veľkého nedoplatku po pani Márii Lukačovičovej, bývalej majiteľky bytu 11-A na Veternicovej 16, pokiaľ sa chcú vlastníci zbaviť tejto nedobytnnej pohľadávky, správca nemôže túto sumu len tak sám odpísať na ťarchu fondu opráv. Aj keď máme dokumenty na to, že táto pohľadávka sa už s najväčšou pravdepodobnosťou nebude dať vymôcť, jej udržiavanie v účtovníctve skresľuje reálny stav fondu a tento dlh vznikol už v roku 2010.

Aby mohol správca tento dlh odpísať, potrebuje od vlastníkov schválenie na trvalé odpísanie tejto pohľadávky. Teraz sa jedná o to či vlastníci chcú dať odpísanie tohto dlhu do písomného hlasovania, alebo nie. Pokiaľ to necháme v momentálnom stave, tak bude nedoplatok roky stále vedený v účtovníctve domu a prípadné jeho právne stráženie – každý úkon bude stáť nejaké peniaze. A ak by náhodou dom potreboval nejaký úver, bude nedoplatok prekážkou.

Správca dal hlasovať: Kto súhlasí s tým, aby bola otázka odpísania tohto dlhu riešená v písomnom hlasovaní?

ZA: 37
PROTI: 0
ZDRŽAL SA: 1

UZNESENIE č. 8 :

Vlastníci hlasovaním vyjadrili súhlas s tým, aby schválenie odpisu nedobytnnej pohľadávky z evidencie bytového domu, ktorý vznikol na byte bývalej vlastníčky p. Márii Lukačovičovej v celkovej výške 7.867,02 Eur, sa vykonalo v písomnom hlasovaní.

11. Schválenie zástupcu vlastníkov, odsúhlasenie odmeny zástupcovi vlastníkov

Správca: Schváliť samotného zástupcu vlastníkov môžete okamžite hneď tu v pléne, ale odmenu pre neho musíme dať opäť do písomného hlasovania. Takže sa pýtam, či chce byť niekto oficiálne zástupca vlastníkov (ďalej len „ZV“)?

Nikto sa neprihlásil. Správca opätovne vyzval a spomenul tak ako aj na minulých schôdzach, že ZV má aj na ostatných domoch schválenú nejakú odmenu. Je to osoba, ktorá má na starosti komunikáciu medzi správcou domu a vlastníkmi a samozrejme, pokiaľ je doma a je potrebné niečo otvoriť – sprístupniť nejaké priestory pre firmy, ktoré vykonávajú údržbu a podobne. Niekedy to býva aj obťažujúce, napokon by vám o tom vedel povedať pán Varga-Korytár, ktorý už bol oficiálne ZV.

p. Korytár: Bol by som ochotný vykonávať ZV, najskôr môžem od 1.7.2026, ale mám dve podmienky. Chcem za tú funkciu 150,- Euro mesačne v čistom a inflačnú doložku k 1. januáru každého roka.

Správca: Ak by náhodou niekto nevedel čo je inflačná doložka, znamená to že automaticky by sa upravovala výška odmeny o infláciu a čo sa týka v peniazoch 150 euro v čistom je zhruba necelých 300 eur pre vlastníkov náklad. Sú v tom zahrnuté zdravotka, sociálka, dane a pri 92 bytoch by to vychádzalo približne 3,30 eura na byt mesačne a bolo by to vedené v predpise ako kolónka „Odmena pre zástupcu vlastníkov“. To navýšenie pri priemernej inflácii cca 3% by sa jednalo o zvýšenie asi 7-10 centov.

Takže pristúpili by sme k hlasovaniu. Musíme ho rozdeliť na dve časti a to zvolenie zástupcu vlastníkov, lebo to môžeme schváliť priamo na schôdzi a odmenu pre ZV musíme schváliť v písomnom hlasovaní, lebo je to investícia.

Správca dal hlasovať: Súhlasíte s tým, aby bol pán Ladislav Varga-Korytár oficiálnym zástupcom vlastníkov pre váš bytový dom?

ZA: 37
PROTI: 0
ZDRŽAL SA: 1

UZNESENIE č. 9 :

Vlastníci si hlasovaním zvolili zástupcu vlastníkov bytového domu pána Ladislava Varga-Korytára.

A teraz dáme ešte druhú otázku, aby to bolo trochu konkrétnejšie ako asi bude položená otázka v písomnom hlasovaní. Jedná sa o schválenie odmeny pre ZV vo výške 150 Euro v čistom mesačne, vyplácaním raz za štvrtroka pozadu a so schválením inflačnej doložky k 1. januáru každého roka.

ZA: 37
PROTI: 0
ZDRŽAL SA: 1

UZNESENIE č. 10 :

Vlastníci odsúhlasili schválenie investície v písomnom hlasovaní. Investícia – schválenie odmeny pre ZV vo výške 150 euro v čistom mesačne, vyplácaním raz za štvrtroka pozadu a so schválením inflačnej doložky k 1. januáru každého roka.

12. Rôzne

12.1. Fotovoltika – zistené skutočnosti k možnosti realizácie

Informácie podal *Ing. Radič:*

Prakticky v predbežnom zbieraní informácií sme narazili na niekoľko problémov čo sa týka legislatívy, technického riešenia a pri porovnávaní s tým aké podmienky majú súkromné domy alebo priemyselné objekty majú bytové domy jednu nevýhodu, že to je ešte len v začiatkoch.

Základom celej tej myšlienky bolo využiť tú energiu v prospech vlastníkov bytov a ako sa ukázalo nie je to také jednoduché, lebo pokiaľ sa nebude dať využiť tzv. virtuálna batéria, čo majú možnosť súkromníci, keď cez deň vyrobenú elektrickú energiu posielajú niekde do elektrárni alebo do rozvodnej siete a keď ju potrebujú tak ju čerpajú, u bytových domov toto nie je možné a vyrobenú energiu je možné využívať len na spotrebu do spoločných priestorov. Toto by si vyžadovalo umiestnenie úložísk (batérií) a energia by sa využívala na nočné osvetlenie a cez deň na chod výťahov, ktoré sú cez deň najmenej využívané. Úložiská energie sú v súčasnosti ešte veľmi drahé. Takže to je taký ten základ pohľad z hľadiska legislatívy pre bytové domy.

Áno existujú legislatívne možnosti, ktoré dovoľujú vytvárať energetické spoločenstvá. Podľa konzultácií s niektorými firmami, ktoré sa týmto zaoberajú, to robia pre niektoré obce, ktoré si vytvárajú takéto komunitné zoskupenia. Ale je to jednoduchšie, pokiaľ sú tam väčšinou rodinné domy, ktoré sa môžu združiť do takéhoto malého spoločenstva, ako bytový dom s desiatkami bytov, ktoré sa môžu zlúčiť do takéhoto spoločenstva za pomerne komplikovanej legislatívy a následného merania spotreby, prepočítavania, vyhodnocovania a prerozdeľovania.

Takže ukazuje sa, že v súčasnosti je fotovoltiku možné riešiť, ale zatiaľ je to z hľadiska legislatívy a celkového riešenia v dome kde je 92 bytov a vyše 140 vlastníkov, za podmienky ak všetci s tým súhlasia, veľmi ťažko realizovateľné.

Správca:

Ja som od inej firmy dostal informácie, že najväčšiu úsporu v rámci elektriny by sme dosiahli tým, že by sme zlúčili všetky odberné miesta, ktorých je myslím deväť, do jedného odberného miesta. Týmto by bola urobená najväčšia úspora energie v spoločných priestoroch. Ale ten proces s distribučnou spoločnosťou je tiež náročný musí sa podať žiadosť, Distribučná spoločnosť ju musí schváliť a stanoví si podmienky na základe ktorých bude vypracovaný projekt, spravila by sa realizácia a následne nová revízná správa + technická správa a toto všetko stojí nemalé finančné prostriedky.

Až neskôr som si uvedomil, keď som prechádzal faktúry za spotrebu elektriny, tak celý dom má ročnú spotrebu za spoločné priestory asi 7.700 kWh za rok, čo je pri približnej cene 15-20 centov za kWh asi 1.350,- Euro ročne. Pri tých nákladoch na fotovoltickú energiu by sme šetrili vlastne len tú najnižšiu položku a to je cena elektriny ako komodity. To pri týchto číslach nedáva ani význam ani žiadnu logiku.

Z tohto dôvodu som dal do plánu opráv, len súvislosti ste nevedeli, som poprosil máte tu suseda ktorý je elektrikár, robí vo firme ktorá robí elektrické modernizácie bytových domov, a keď už máte nejaké peniaze a chcete ich investovať, či by nebolo vhodnejšie pouvažovať nad možnosťou výmeny len elektrického stúpacieho vedenia bez výmeny svetiel a tých ostatných drobností, tak aby to dávalo finančne význam. Preto požiadam tu prítomného suseda, aby nám o tom povedal niečo bližšie.

p. Ján Luknár:

Ďakujem. Moje meno je Ján Luknár a som jeden z vlastníkov v tomto bytovom dome, bývam na Veternicovej 18 a pracujem vo firme Elektro A-Z v ktorej som už päť rokov, som jeden s konateľov a robíme za rok asi desať takýchto domov, robíme len v Bratislave, máme 13 svojich elektrikárov a toto je typ domu, ktorý dôverne poznáme.

Ja som na minulej schôdzi nebol a o fotovoltike som sa dozvedel, až keď som si to prečítal na bráne. Za mňa názor k tej fotovoltaike, lebo stretávame sa s tým a vo firme naceňujeme také projekty napríklad teraz Pifflova v Petržalke je fotovoltika 120 tisíc Euro len prvotná investícia a tam je to riešené tak, že z toho bude napájaný každý jeden byt, to znamená že sa ako dom stávate malou elektrárnou. S rešpektom voči tým projektantom, ale v takomto prípade sú tam omnoho vyššie tepelné nároky na inštaláciu. Za mňa fotovoltaiku, a viem to z praxe, určite neodporúčam, možno o desať rokov. Je tam potrebná aj veľká miestnosť – baterkáreň, ktorá musí byť chladená a nemôže to byť hocijaká miestnosť. Musí spĺňať určité predpoklady, napríklad musí mať svoj požiarový systém. Je to nákladná vec, ktorá sa možno nevráti ani mojím deťom.

Môj názor je, že ak máme do niečoho investovať, tak dobrou investíciou by bolo prerobiť nosný systém rozvodov elektriny, ktoré sú vedené v tých miestnostiach vedľa výťahov. Ja som si to už pozeral a preveroval, lebo som aj u seba prerábali napájanie do bytu a hlavné vedenia do jednotlivých stúpačiek sú vedené zemou a je tam relatívne dostatočne dimenzovaný hliníkový kábel 95-ka. To je kábel, ktorý vydrží a mal by nás prežiť, ale stúpacie vedenia sú 35-ky v niektorých domoch 45-ky a to je vec, ktorá je nosná, to je chrbtica toho elektrosystému, ktorú by som odporúčal vymeniť aj keď nie sú peniaze na celkovú rekonštrukciu. Dali by sme tam kábel s dimenziou pri ktorej každý jeden z bytov by mohol mať tri fázy, čiže bý si mohol napojiť napr. varnú dosku na 400 Voltov. V súčasnej dobe, pokiaľ by si chcel každý namontovať indukčnú platňu, tak by nám to elektrárne neschválili, lebo by to tá stúpačka neutiahla.

Za mňa, a to je môj názor, je omnoho lepšie investovať do výmeny týchto stúpacích elektrických rozvodov, ako do fotovoltaiky. Tiež sa to týka každého jedného bytu, každého vlastníka.

MUDr. Letko: Čo by to obnášalo?

p. Luknár: Obnášalo by to to, že ak by sa robili čisto stúpačky bez osvetlenia, my ako firma by sme sa dali splnomocniť správcom bytového domu na vybavenie odplombovania elektromerov za každého jedného vlastníka, lebo to je nutné na to, a tým že sme už väčšia firma, tak dokážeme za jeden deň vymeniť celú pôvodnú hliníkovú stúpačku za medenú, vytiahnu sa elektromeru, všetko sa nakábluje novými káblami ktoré spĺňajú dnešné normy – hlavne nešírenie dymu tzv. bezhalogénové, čiže ten kábel keď horí tak nešíri splodiny ktoré vás zadusia. To je najväčší problém pri horení.

MUDr. Letko: Cena?

p. Luknár: Orientačná cena, tá lacnejšia alternatíva by bola, najprv zrealizovať výmenu stúpačiek, podľa toho urobiť projekt skutočného vyhotovenia, alebo ísť drahšou cestou, tak ako pri tých schodiskách, nechať najprv vyhotoviť projekt s výkazom-výmer a potom ísť podľa toho. Ako firma máme projektanta, takže vieme to zabezpečiť.

Takže pokiaľ by sme išli tou lacnejšou alternatívou, cena jednej stúpačky vrátane všetkých plombovacích prác, komunikácie s Distribučnou, značia sa všetky rozvážače nanovo, vymenia sa stúpacie rozvody, prekábľujú sa všetky cesty od stúpačky k elektromerom, vymenia sa všetky istiace prvky, nemení sa hlavný rozvážač, lebo to je veľmi nákladná vec. Toto by bolo všetko. Orientačná suma v tomto prípade by bola 12.000 Eur s DPH za jednu stúpačku.

Musím upozorniť na jednu vec, že v dnešnej dobe sa extrémne zdražujú materiály a pokiaľ sa určitá stavba bude realizovať o pol roka, alebo o rok tak máme v zmluvách zakotvené, že toto musí byť brané do úvahy, inak by sa nám táto práca stala nerentabilnou.

Rozsah rekonštrukcie by sa dal rozšíriť tým, že by sa robili aj príklady do jednotlivých bytov. To znamená, že do bytu by sa urobila lišta (prípadne zasekanie do steny) a zaviedol nový kábel hrubý približne ako palec spolu s ešte jedným uzemňovacím prepojavacím lanom a napojilo na váš bytový rozvážač. Ale toto je vecou každého jednotlivého bytu.

Tu je cena závislá od toho, aký typ kábla by bol použitý (tri druhy) a či by to bolo vedené v lište alebo zasekované. Ak by som vzal za príklad môj byt, tak tam to bolo približne 8 metrov kábla a vedené v lište a pripojením vychádza približná suma asi 700 Euro na byt. Ale je to len orientačná suma.

Ohľadom tejto témy sa rozbehla ešte dlhá debata a pán Luknár odpovedal na rôzne otázky cez typy rozdeľovačov v skrinkách a trojfázových ističoch, kábloch do bytov, kedy a za akých podmienok je ich možné montovať, kam si treba podať žiadosť o montáž silnejšieho ističa a a tak ďalej.....

Správca nakoniec navrhol, aby sme návrh tejto investície dali schváliť v písomnom hlasovaní s možnosťou, že by tento projekt zastrelila firma Elektro A-Z s.r.o.. Zatiaľ ešte nevieme presnú sumu.

Ing. Radič doplnil: Približnú cenu vieme a do písomného hlasovania by bola potom uvedená už spresnená suma po predložení cenovej ponuky.

Správca dal hlasovať:

Súhlasíte s tým, aby bol prednesený návrh investície - výmena stúpacích elektrických rozvodov firmou Elektro A-Z s.r.o. schvaľovaný v písomnom hlasovaní? Približná odhadovaná suma je 70.000,-Eur s DPH, ale do písomného hlasovania bude spresnená po predložení cenovej ponuky.

ZA: 36
PROTI: 0
ZDRŽAL SA: 2

UZNESENIE č. 11 :

Vlastníci odsúhlasili, aby bol prednesený návrh investície - výmena stúpacích elektrických rozvodov firmou Elektro A-Z s.r.o. schvaľovaný v písomnom hlasovaní. Približná odhadovaná suma je 70.000,-Eur s DPH. Do písomného hlasovania bude suma spresnená po predložení cenovej ponuky.

12.2. Termovízia fasády bytového domu – informácia o stave

Správca: Oslovil som firmu Výškový servis Bratislava, ktorá vykonala termovízne merania na určitých bodoch bytového domu. Pán Korytár aj ja máme o tom vypracovaný záznam, ak by mal niekto záujem ho vidieť môžeme mu ho poskytnúť, je tam k tomu urobený aj popis. V správe nie sú vytknuté žiadne závady, ktoré by robili nejaký veľký problém. Áno sú tam nejaké úniky, ale to sú bežné úniky väčšinou okolo okenných špaliet. To bolo spôsobené tým, že v čase keď sa prerábala dom nebolo možné zabezpečiť, aby mali všetci vymenené nové okná s dostatočným profilom, aby sa dali robiť špalety u všetkých rovnako. Niektorí mohli mať namontované žalúzie a počas prestavby sa to prispôbovalo k reálnemu stavu. Niektorí mali hrubšie špalety, niektorí tenšie. Čiže toto je dôvod drobných únikov, ale nie je to nič čo by mal byť problém. Ani na streche a ani na paneloch nie je problém, čo sa týka zateplenia.

Jediné čo by sme ešte mali dať skontrolovať, tak to sú tie oceľové časti na balkónoch, kde sa tá farba olupuje.

Ing. Radič: Tú kontrolu by si koniec koncov mohol urobiť každý vlastník aj sám.

Správca: Dobre, to nie je zlý nápad, nech by si to teda každý skontroloval sám a ak to bude potrebné, nahlásil to správcovi. Keď takých požiadaviek bude viac, necháme potom urobiť komplexnú kontrolu a potom by sa to dalo niekomu naceniť už ako celok.

13. Uznesenia, záver.

Na tejto schôdzi sa vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Veternicová 14, 16, 18 v Bratislave dohodli na týchto uzneseniach:

UZNESENIE č. 1 :

Plénum hlasovaním schválilo program schôdze tak, ako bol navrhnutý v „Oznámení o schôdzi vlastníkov“ zo dňa 20.4.2026.

UZNESENIE č. 2 :

Plénum hlasovaním odsúhlasilo za zapisovateľa zápisnice p. Ladislava Varga-Korytára a za overovateľa zápisnice Ing. Róberta Radiča.

UZNESENIE č. 3 :

Plénum hlasovaním odsúhlasilo v súlade s § 14a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov za overovateľov písomného hlasovania VOĽBU týchto vlastníkov: Ing. Martin Materný; Ing. Denisa Bátorová; Ladislav Varga-Korytár; Václav Nečekal a Ing. Róbert Radič.

Ďalej vlastníci bytov POVERUJÚ zvolených overovateľov prítomnosťou pri vyhlasovaní písomného hlasovania, dohľadom nad jeho priebehom, overovaním podpisov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na hlasovacích listinách a potvrdením výsledkov hlasovania (sčítania hlasov) svojím podpisom v zápisnici o písomnom hlasovaní.

UZNESENIE č. 4 :

Vlastníci sa hlasovaním dohodli na schválení Plánu údržby a opráv na rok 2027 tak ako bol pôvodne predložený správcom okrem bodov „5. výmena vodomeroch SV a TUV“ a „7. výmena elektroinštalácie v spoločných priestoroch (podľa rozsahu prác) cca. 200.000 – 250.000.- €“, ktoré boli v krátkodobom pláne opráv vyškrtnuté.

UZNESENIE č. 5 :

Vlastníci sa hlasovaním dohodli na výbere alternatívy uzatvorenia kontajnerového stojiska a to alternatívy s kompletnou rekonštrukciou v celkovej maximálnej sume do 16.260,-Eur bez DPH. Samotná investícia bude schvaľovaná v písomnom hlasovaní.

UZNESENIE č. 6 :

Vlastníci hlasovaním schválili zámer – vypracovanie projektovej dokumentácie na rekonštrukciu (obnovu) schodísk pred jednotlivými vchodmi bytového domu Veternicová 14, 16, 18. Samotná investícia 5.590,- Eur bude ešte predmetom písomného hlasovania.

UZNESENIE č. 7 :

Vlastníci hlasovaním schválili zámer vypracovania štúdie realizovateľnosti riešenia bezbariérového prístupu z prednej časti Veternicovej 18 k Veternicovej 16 vo výške 650,- Euro. Samotná investícia 650,- Eur bude ešte predmetom písomného hlasovania.

UZNESENIE č. 8 :

Vlastníci hlasovaním vyjadrili súhlas s tým, aby schválenie odpisu nedobytnnej pohľadávky z evidencie bytového domu, ktorý vznikol na byte bývalej vlastníčky p. Márii Lukačovičovej v celkovej výške 7.867,02 Eur, sa vykonalo v písomnom hlasovaní.

UZNESENIE č. 9 :

Vlastníci si hlasovaním zvolili zástupcu vlastníkov bytového domu pána Ladislava Varga-Korytára.

UZNESENIE č. 10 :

Vlastníci odsúhlasili schválenie investície v písomnom hlasovaní. Investícia – schválenie odmeny pre ZV vo výške 150 euro v čistom mesačne, vyplácaním raz za štvrtroka pozadu a so schválením inflačnej doložky k 1. januáru každého roka.

UZNESENIE č. 11 :

Vlastníci odsúhlasili, aby bol prednesený návrh investície - výmena stúpacích elektrických rozvodov firmou Elektro A-Z s.r.o. schvaľovaný v písomnom hlasovaní. Približná odhadovaná suma je 70.000,-Eur s DPH. Do písomného hlasovania bude suma spresnená po predložení cenovej ponuky.

Správca na záver pripomenul, že s pánom Korytárom dá dokopy otázky na písomné hlasovanie, termín, dĺžku hlasovania a v akom čase, aby sme minimalizovali to, že aby tu niekto z overovateľov nemusel sedieť osem hodín. Oznam o písomnom hlasovaní pôjde do emailov a aj do schránok a bude aj na nástenkách. Ďakujem a prajem pekný večer.

Táto zápisnica zo schôdze bola spracovaná a podpísaná v Bratislave dňa 5. mája 2026

predsedajúci Marian Varga

..... podpísaný na origináli zápisnice

zapisovateľ Ladislav Varga - Korytár

..... podpísaný na origináli zápisnice

overovateľ zápisnice Ing. Róbert Radič

..... podpísaný na origináli zápisnice

Táto zápisnica má 10 strán s textom.

Príloha č. 1

Prezenčná listina ku schôdzi vlastníkov bytov
Veternicová 14,16 a 18, konanej dňa 28.04.2026 *(prípojená k originálu zápisnice)*