Zápisnica

zo schôdze vlastníkov bytov bytového domu Nábrežie mládeže 49-83 v Nitre

OSBD - NITRA
12. 10. 2026
Číslo:

Miesto: zasadačka ZŠ Nábrežie mládeže č.5, Nitra
Čas: 7.10.2026 o 17:30 hod.
Prítomní: 36 vlastníkov bytov a nebytových priestorov (podľa prezenčnej listiny)

Program:

1. Otvorenie, schvaľovanie programu
2. Voľba predsedajúceho schôdze, zapisovateľa a overovateľov zápisnice
3. Informácia o stave a čerpaní finančných prostriedkov vo FPÚaO
4. Schválenie výšky príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu pre nasledujúci kalendárny rok (ponechať doterajšiu tvorbu, zvýšiť, príp. znížiť)
5. Prerokovanie plánu opráv bytového domu na nasledujúci kalendárny rok
6. Prerokovanie a schválenie/neschválenie montáže a osadenia klimatizačných jednotiek na obvodový plášť bytového domu Nábrežie mládeže 49-83, Nitra. Tento súhlas vlastníkov bytov sa považuje za súhlas na prípadnú montáž v súčasnosti, ale aj v budúcnosti pre bytový dom Nábrežie mládeže 49-83, Nitra (Vlastník bytu bude aj naďalej povinný pred montážou dokladovať realizačnú firmu a žiadosť pre správcu). Odvod kondenzu je neprípustný do vonkajšieho prostredia na fasáde bytového domu, ale vlastník sa zaväzuje, že odvod kondenzu zabezpečí do samotnej nádoby v byte resp. napojí na odpadovú kanalizáciu v byte.
7. Uskutočnenie písomného hlasovania k bodu číslo 6, iba v prípade, ak sa na schôdzi vlastníkov nezúčastní potrebný počet vlastníkov, čiže min. 100 vlastníkov
8. Rozprava
9. Prijatie

1. Otvorenie, schvaľovanie programu

Zástupca vlastníkov (ZV) otvoril schôdzu a privítal zúčastnených.
Predstavil program schôdze, za ktorého schválenie sa následne hlasovalo
Hlasovanie: ZA: 36, ZDRŽAL SA: 0, PROTI: 0

2. Voľba predsedajúceho schôdze, zapisovateľa a overovateľov zápisnice

Návrh za predsedajúceho schôdze p. Róbert Mikulášik, za zapisovateľa p. Róbert Mikulášik, za overovateľov zápisnice sa prihlásili p. Miloslav Špoták a p. Marcel Kováč.
Hlasovanie za predsedajúceho schôdze zapisovateľa a overovateľov zápisnice:
Hlasovanie: ZA: 36, ZDRŽAL SA: 0, PROTI: 0

3. Informácia o stave a čerpaní finančných prostriedkov vo FPÚaO

Zástupca vlastníkov vysvetlil ako sa čerpajú i dopĺňajú prostriedky na účte fondu opráv. Uviedol akú máme sadzbu na komerčný úver so zostávajúcou dĺžkou splácania v Prima Banka 3,858% od marca 2026. Komerčný úver 230.000.€ na 15 rokov, splácame od februára 2017. Vyšší úver 1.135.790 € sme čerpali zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) a je 0% bezúročný s dĺžkou splácania 20 rokov, splácame od decembra 2016.
Stav účtu na Fonde opráv k 24.9.2026 bol 53686,46€ a stav Fondu opráv pre vodomery -8031,86€. Informoval aj o počte neplatičov, ktorých je spolu 14 so sumárnou výškou nedoplatkov -1428,55€.
Podrobné informácie aj s finančným vyjadrením nakladania z Fondom opráv ZV pravidelne každý štvrťrok zverejňuje na webovej stránke BD www.nabreziemladeze.eu a každoročne vyvesením na nástenke každého vchodu BD.

4. **Schválenie výšky príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu pre nasledujúci kalendárny rok** (ponechať doterajšiu tvorbu, zvýšiť, príp. znížiť)

Po vysvetlení a ozrejmení nakladania z fondom opráv sa hlasovaním určilo, že príspevky do fondu opráv sa nenavyšujú a zostávajú na úrovni 8€/m²/rok

Hlasovanie: ZA : 36, ZDRŽAL SA : 0, PROTI : 0

5. **Prerokovanie plánu opráv bytového domu na nasledujúci kalendárny rok - zámer vybudovanie výťahov Schválenie ročného plánu opráv BD**

Zástupca vlastníkov hovoril aj v nadväznosti na bod nakladania z Fondom opráv, že momentálne nemáme dostatočné finančné prostriedky na ďalšiu modernizáciu, či zvýšenie komfortu bývania a vykonávame iba bežné údržbové práce, odstraňujú sa havarijné situácie ako boli v minulosti problémy s kanalizáciou, ktorá je z určitej časti vyriešená iba v polovici domu. Predpokladom teda je, že poruchy sa časom zákonite začnú objavovať aj na ostatnej pôvodnej 60 ročnej kanalizácii. ZV uviedol, že ak ukončíme splátky prvého komerčného úveru, Fond opráv sa začne lepšie napĺňať a ak už splatíme aj vyšší úver tak nám Fond opráv poskočí a v tej fáze môžeme reálne začať rozmýšľať nad návrhmi, ktoré by prispeli ku skvalitneniu bývania v našom dome.

6. **Prerokovanie a schválenie/neschválenie montáže a osadenia klimatizačných jednotiek na obvodový plášť bytového domu Nábrežie mládeže 49-83, Nitra. Tento súhlas vlastníkov bytov sa považuje za súhlas na prípadnú montáž v súčasnosti, ale aj v budúcnosti pre bytový dom Nábrežie mládeže 49-83, Nitra (Vlastník bytu bude aj naďalej povinný pred montážou dokladovať realizačnú firmu a žiadosť pre správcu). Odvod kondenzu je neprípustný do vonkajšieho prostredia na fasáde bytového domu, ale vlastník sa zaväzuje, že odvod kondenzu zabezpečí do samotnej nádoby v byte resp. napojí na odpadovú kanalizáciu v byte.**

V tomto bode programu sa rozprúdila živá diskusia najmä o druhej časti otázky a to je odvod kondenzu v byte. Viacerí vlastníci vyjadrili svoju nespokojnosť s týmto návrhom a žiadali zmenu tak, aby kondenz mohol byť odvádzaný do vonkajšieho prostredia s tým, že vlastník by musel zabezpečiť, aby voda z jeho klimatizácie nestekala po fasáde ani na iné súčasti domu, striešky, či sušiaky. Rozprava sa stočila i k tomu, že v našom dome pre byty, ktoré nemajú balkón a tým pádom si nemôžu umiestniť klimatizačnú jednotku na ňom, majú možnosť inštalovať si mobilnú klimatizáciu s výduchom tepla cez fasádu starými otvormi po bývalých potravinových skrinkách, ktoré pri rekonštrukcii a zateplení domu zostali zachované. Iní spomínali aj iné možnosti ochladzovania bytov napr. tienidlami, iní zase oferovali tým ako bude dom vyzerať, či steny domu unesú túto váhu a či nebude zrušená záruka na zateplenú fasádu. Mnohí namietali, že prečo sa táto žiadosť pána Ondrčku (na schôdzi neprítomní) neprejednávala najprv na schôdzi, s tým, že by sa aj od vlastníkov určilo čo a akým spôsobom by sa klimatizácie mohli na fasáde BD umiestňovať. Tu sa ukázalo to, že písomné hlasovania v podobných dovtedy neprejednaných veciach na schôdzi by sa nemali začínať na schôdzi, aby bolo možné prijať takú variantu, ktorá bude vyhovovať väčšine a na schôdzi bude možné aj o nej hlasovať a následne hlasovať o uskutočnení písomného hlasovania. Najväčším kameň úrazu schôdza považuje to, že sa ešte pre schôdzou spustilo elektronické hlasovanie o ktoré nik nežiadal, určuje ho však zákon. Bola tým znemožnená akákoľvek zmena a v tomto bode sa tak nedalo hlasovať. Navyše na základe mnohých pripomienok zúčastnených, často zmätočných a opakujúcich sa, viacerí vlastníci zo schôdze odišli. Nezostáva tak nič iné ako počkať ako dopadne písomné hlasovanie spolu s elektronickým.

Na záver tohto bodu sa spustilo písomné hlasovanie a prítomní vlastníci, ktorí nevykonávajú hlasovanie elektronickou formou vykonávali hlasovanie už na schôdzi do vopred pripravených hárkov. Jednej splnomocnenkyni nebolo umožnené vykonať písomné hlasovanie, pretože odmietla odovzdať svoje splnomocnenie ZV a nevyhotovila si ani kópiu splnomocnenia, ktorú by mu odovzdala. Zákon ukladá, že splnomocnenia musia byť priložené k zápisnici o písomnom

hlasovaní. Nápravu môže vykonať počas písomného hlasovania vo vchodoch podľa zverejneného harmonogramu a vykonať tak hlasovanie ako splnomocnená osoba.

7. **Rozprava**
   Prebiehala v jednotlivých bodoch, najmä v bode č. 3. a 6.

8. **Prijatie uznesení**
   Uznesenia boli prijaté pri ich návrhu v jednotlivých bodoch programu.

9. **Záver**
   Na záver zástupca vlastníkov poďakoval za účasť na schôdzi a ešte sa osobne venoval krátkym dotazom zúčastnených.

Zapisovateľ: Róbert Mikulášik

Overovatelia zápisnice: Miloslav Špoták

Marcel Kováč

Zástupca vlastníkov bytov: Róbert Mikulášik

V Nitre dňa 9.10.2026

Táto zápisnica bude v bytovom dome vyvesená obvyklým spôsobom (nástenky a webové sídlo), do 5 dní odo dňa doručenia správcovi OSBD Nitra.