

# Z á p i s n i c a

zo zhromaždenia delegátov konaného dňa 05. 06. 2014 o 17.00 hod. vo veľkej zasadačke  
Stavebného bytového družstva občanov so sídlom v Pezinku, Na bielenisku č. 4, Pezinok

---

Zhromaždenie delegátov bolo zvolané Predstavenstvom družstva SBDO Pezinok v zmysle  
čl. 65 a 66 Stanov družstva a zápisnice Predstavenstva družstva zo dňa 27. 05. 2014.

## **Program:**

- 1/ Otvorenie a schválenie programu
- 2/ Určenie zapisovateľov, voľba overovateľov zápisnice, voľba mandátovej komisie  
a voľba návrhovej komisie
- 3/ Prestávka
- 4/ Správa mandátovej komisie
- 5/ Správa o činnosti PD
- 6/ Správa o činnosti KK
- 7/ Kontrola plnenia uznesení z predchádzajúcich ZD
- 8/ Správa o výsledku hospodárenia za rok 2013
- 9/ Výrok audítora za rok 2013
- 10/ Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku 2013
- 11/ Odsúhlasenie audítora pre rok 2014
- 12/ Návrh na zrušenie smernice o poskytovaní odmien domovým dôverníkom
- 13/ Správa o prevode bytov do osobného vlastníctva, počty členov SBDO
- 14/ Prehľad o stave súdnych sporov
- 15/ Prestávka
- 16/ Diskusia
- 17/ Návrh uznesení ZD
- 18/ Záver

## **1 – Otvorenie a schválenie programu**

ZD otvoril Ing. Peter Poustecký, predseda Predstavenstva SBDO, ktorý privítal delegátov  
na zasadnutí a vyzval prítomných delegátov na prípadné doplnenie programu.

Nikto nemal návrh na doplnenie programu.

Hlasovanie za program tak ako je uvedený v pozvánke:

za: 36

proti: 0

zdržal sa: 0

Návrh bol prijatý.

## **2 – Určenie zapisovateľov, voľba overovateľov, voľba mandátovej a návrhovej komisie.**

Určenie zapisovateľov:

Za PD SBDO: p. Iveta Kernová

Voľba overovateľov zápisnice:

p. Stanislav Pullman – Malacky

p. Mária Balayová – Senec

p. Jolana Doktorová – Senec

za: 36

proti: 0

zdržal sa: 0

Voľba mandátovej komisie:

Za PD SBDO: p. Pavol Huk – Stupava

Za ZD SBDO: p. Danko Heldová – Modra

Za ZD SBDO: p. Stanislav Fronc – Malacky

za: 36

proti: 0

zdržal sa: 0

Voľba návrhovej komisie:

Za PD SBDO: JUDr. Ing. Milan Encinger – Modra

Za ZD SBDO: p. Renáta Maczeáková – Senec

Za ZD SBDO: p. Vojtech Tinák – Ivanka pri Dunaji

za: 35

proti: 1

zdržal sa: 0

## **3 – Prestávka**

## **4 – Správa mandátovej komisie**

Správu mandátovej komisie predniesol predseda komisie p. Pavol Huk a skonštatoval, že z celkového počtu pozvaných delegátov 40 sa dnešného rokovania osobne zúčastňuje 36 delegátov, čo predstavuje 90 % a to znamená, že ZD je uznášaniaschopné a môže v zmysle Stanov družstva prijímať príslušné opatrenia a závery. ZD sa zúčastňujú aj 3 hostia.

## **5 – Správa o činnosti PD**

Ing. Peter Poustecký predniesol správu o činnosti predstavenstva družstva za uplynulé obdobie a vyzval delegátov aby sa vyjadrili k predloženému materiálu.

Bez pripomienok.

ZD berie predloženú správu na vedomie.

## **6 – Správa o činnosti KK**

Správu predniesol predseda KK Ing. Miroslav Talanda a vyzval delegátov aby sa vyjadrili k predloženému materiálu.

Bez pripomienok.

ZD berie predloženú správu na vedomie.

## **7 – Kontrola plnenia uznesení**

Uznesenie:

F 6 zo ZD 27. 11. 2003 – Ukladá predstavenstvu družstva predkladať ekonomické materiály vypracované ekonomickým úsekom podrobne podľa príslušných položiek – uznesenie je plnené, delegátom je predkladaná kompletná výsledovka za obdobie

F 7 zo ZD 27. 11. 2003 – Ukladá predstavenstvu družstva predkladať informáciu o aktívnych a ukončených právnych sporoch na každom ZD za práve uplynulé obdobie – uznesenie je plnené

C 1 zo ZD 20. 05. 2004 – Ukladá predstavenstvu družstva prikladať k zápisniciam o priebehu ZD písomné odpovede na všetky otázky ktoré boli vznesené v diskusii a neboli zodpovedané priamo na ZD – uznesenie je plnené

C 2 zo ZD 09. 06. 2005 – Ukladá priznať odmenu za účasť na rokovaní zhromaždenia delegátov členom predstavenstva a kontrolnej komisie, ktorí nie sú delegátmi vo výške v akej sa priznáva delegátom – uznesenie je plnené

C 6 zo ZD 06. 09. 2005 – Ukladá predstavenstvu družstva trvale sa zaoberať riešením pohľadávok a ich vymáhaním aj formou predaja pohľadávok tretím osobám podľa obvyklých obchodných pravidiel – uznesenie nie je v druhej časti plnené

C 1 zo ZD 26. 05. 2011 – ukladá predstavenstvu družstva neúčtovať o poplatkoch z omeškania okrem tých, ktoré boli zmluvne dohodnuté alebo vymáhané – uznesenie je plnené

Uznesenie o výplate podielov na HV sú plnené v časti výplaty podielov bývajúcim členom, výplaty nebývajúcim členom pokračujú.

## **8 – Správa o výsledku hospodárenia za rok 2013**

Ing. Peter Poustecký požiadal delegátov aby sa vyjadrili k správe o výsledku hospodárenia za rok 2013 ktorá bola predložená v materiáloch.

Ing. Ukropec – v správe o výsledku hospodárenia uvádzať v návrhu uznesenia 1.) namiesto „v predložennom znení“ uviesť „schvaľuje vo výške 82,95 €“.

Na účte 546 – odpis pohľadávky uviesť o čo sa jedná.

p. Pátková – odpovedala, že táto suma obsahuje položky podľa rozhodnutia škodovej a inventarizačnej komisie.

Ing. Ukropec – má to vplyv na hospodársky výsledok?

p. Pátková – nemá, nejde to do nákladov, položka je pripočítateľná.

Ing. Ukropec – žiada vysvetlenie k sume 21 271,- € na str. 4 správy (zúčtovanie investičného fondu – rezerva a opravy).

p. Pátková – v tejto položke je napr. oprava fasády na administratívnej budove.

Ing. Ukropec – str. 4 správy – zníženie pohľadávok oproti predchádzajúcemu roku.

p. Pátková – to sú pohľadávky za nájmy, teplo, vodu (účtovné pohľadávky).

JUDr. Ing. Encinger – vysvetlenie k pripomienke Ing. Ukropca ohľadom návrhu uznesenia v správe o výsledku hospodárenia – ZD „berie na vedomie“ správu o výsledkoch hospodárenia družstva v preloženom znení, nie „schvaľuje“. ZD „schvaľuje“ ročnú účtovnú závierku za príslušný rok v predložennom znení.

Návrh uznesenia:

ZD berie na vedomie správu o hospodárení v predložennom znení.

za: 36

proti: 0

zdržal sa: 0

## **9 – Výrok audítora za rok 2013**

Návrh uznesenia:

ZD berie na vedomie výrok audítora za rok 2013.

za: 36

proti: 0

zdržal sa: 0

## **10 – Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku 2013**

Ing. Ukropec – suma 146 249,95 € je stav účtu 428.000 už po pripočítaní zisku za rok 2013.

p. Maczeáková – navrhujem robiť tento účet analyticky – každý rok samostatne.

JUDr. Ing. Encinger – navrhujem túto požiadavku dať do časti uznesenia: ZD ukladá ...

Návrh uznesenia:

ZD schvaľuje hospodársky výsledok za rok 2013 vo výške 82,95 € vysporiadať prevodom na účet 428.000 (nerozdelený zisk minulých rokov).

za: 36

proti: 0

zdržal sa: 0

Návrh bol schválený.

### **11 – Odsúhlasenie audítora pre rok 2014**

Návrh uznesenia:

ZD schvaľuje vykonanie auditu účtovnej závierky SBDO na rok 2014 firmou Svetlík-auditreal, s.r.o.

za: 36

proti: 0

zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

### **12 – Návrh na zrušenie smernice o poskytovaní odmien domovým dôverníkom**

p. Turanský – neviem čo sa tým myslí, sme členovia družstva a zástupcovia vlastníkov, nedá sa to riešiť iným spôsobom?

Ing. Poustecký – vysvetlenie sa nachádza v písomnom materiály od JUDr. Pinnela, je to obsiahnuté iba v našej smernici. V niektorých domoch sú zástupcovia vlastníkov odmeňovaní z bytových domov. Chceme zmluvy uzatvárať presne podľa zákona a stanov.

Ing. Ukropec – ako zástupcovia vlastníkov zastupujeme aj družstevné byty, treba si dohodnúť a určiť pravidlá, platíme za správu, vytvárame si fond opráv – platíme 2x a z toho nás chcete vyplácať? Tiež mám pripomienky k príkaznej zmluve.

p. Kocák – ja som zástupca bytového družstva, nedoručujem veci iba vlastníkom, dávam požiadavky na opravy atď.

Ing. Poustecký – zástupcovia vlastníkom ušetrí napr. poštovné. Odpovedal na otázky a pripomienky k príkaznej zmluve.

p. Jakubcová – zástupca vlastníkov má ovládať veľké množstvo činností, mohlo to byť napísané jednoduchšie, napr. služby súvisiace s bytovým domom.

P. Matoušek – ako sa toto rieši v iných bytových družstvách?

Ing. Poustecký – u iných správcovskej spoločnosti (družstvá nevynímajúc) sú zástupcovia vlastníkov odmeňovaní výlučne z predpisu alebo FPÚO.

p. Malina – v našom bytovom dome z 24 bytov sme iba my členmi družstva a vlastníci schválili odmenu 4,- €/1 byt.

Ing. Poustecký – práca zástupcu vlastníkov ušetrí bytovému domu peniaze.

p. Antálek – príkazná zmluva je ako keby som bol zamestnancom družstva.

Ing. Poustecký – zástupca vlastníkov je na komunikáciu medzi správcom a vlastními.

p. Ivan – odmenu by mal navrhnúť správca a zástupcovia predstavenstva by sa mali zúčastňovať na schôdzach v bytových domoch.

Ing. Ukropec – nestrašte ma ako zástupcu vlastníkov zákonmi – urobme zmluvu o spolupráci s SBDO.

p. Pullman – vlastníci-nevlastníci, všetci platia za správu rovnakú sumu aj keď nie je člen družstva.

Ing. Poustecký – členovia družstva platia za správu o 0,33 € menej ako nečlenovia družstva. Máme vlastný právny útvar ktorý vymáha nedoplatky ako u vlastníkov tak aj u družstevných bytov a tak isto aj nečlenom družstva, žiadne pohľadávky neposúvame nikomu inému na vymáhanie.

p. Jurkovič – navrhujem urobiť schôdze s domovými dôverníkmi po lokalitách.

p. Heldová – dajme hlasovať o tomto bode.

p. Fronc – tiež mal pripomienky k príkaznej zmluve a nevie kto v dome je členom bytového družstva.

Ing. Poustecký – vysvetlil ohľadom prechodu členstva pri zmene vlastníka bytu.

p. Doktorová – zástupca bytového družstva by mal navrhnúť odmenu pre DD a vysvetliť to vlastníkom.

Ing. Poustecký – nemáme s tým problémy na schôdzi.

p. Maczeáková – zastupujeme členov družstva ale situácia sa zmenila, teraz zastupujeme vlastníkov, my sme teraz ako správcovskej spoločnosť.

p. Mikulášтик – stále máme domových dôverníkov, nemáme skoro žiadne náklady na opravy, všetko zabezpečujem ja.

Návrh uznesenia:

1) ZD schvaľuje zrušenie smernice o odmeňovaní domových dôverníkov, prijatej uznesením ZD písmeno C, odsek 6 zo dňa 28. 11. 2002

za: 15

proti: 13

zdržal sa: 8

Uznesenie nebolo prijaté.

Návrh uznesenia:

2) ZD ukladá predstavenstvu družstva odporúčať na schôdzach vlastníkov uzatvorenie príkaznej zmluvy obdobne s predloženým vzorom.

Pozmenený návrh uznesenia:

ZD ukladá predstavenstvu družstva odporúčať na schôdzach vlastníkov uzatvorenie zmluvy o spolupráci so zástupcami vlastníkov s definovaním výšky a spôsobu odmeny.

Hlasovanie za pozmenený návrh uznesenia:

za: 22

proti: 1

zdržal sa: 6

Uznesenie bolo prijaté.

### **13 – Správa o prevode bytov do osobného vlastníctva, počty členov SBDO**

Ing. Poustecký – odpovedal na otázku či spravujeme nájomné byty – áno (Senec, Šenkvice, Láb, Jakubov, Sekule a iné).

ZD berie predloženú správu na vedomie.

### **14 – Prehľad o stave súdnych sporov**

p. Mikulášтик – v správe o stave súdnych sporov by mali byť očíslované domy – č. blokov.

Ing. Poustecký – vysvetlil zákonné záložné právo – otázka p. Doktorovej.

ZD berie predloženú správu na vedomie.

### **15/ Prestávka**

## 16 – Diskusia

Prihlášky do diskusie:

List pracovníkov SBDO – žiadosť o schválenie mimoriadneho príspevku do sociálneho fondu vo výške 1 800,- € z účtu zisk z minulých období z dôvodu zvýšenia ceny stravnej poukážky o sumu 0,20 € na jeden rok pre všetkých pracovníkov SBDO.

Návrh uznesenia:

ZD schvaľuje mimoriadny príspevok v sume 1 800,- € z účtu zisk z minulých období pre pracovníkov SBDO za účelom zvýšenia ceny stravnej poukážky o 0,20 € na jeden rok

za: 27

proti: 2

zdržal sa: 4

Uznesenie bolo prijaté.

Ing. Poustecký – informoval o zmene zákona ohľadom povinnosti zabezpečenia a montáže pomerových meračov vykurovacích nákladov do 31. 12. 2016 v bytových domoch s plochou bytov väčšou ako 500 m<sup>2</sup>.

p. Malina – dokáže správca vybaviť cenu plynu pre domácnosť ako pre kotolňu?

Ing. Poustecký – treba preukázať spotrebu pre členov domácnosti (čiže nie dom ale 1 domácnosť) čo nie je reálne.

p. Mikulášik – vyúčtovanie nákladov je neprehľadné a komplikované.

Ing. Poustecký – vysvetlil čo všetko má obsahovať vyúčtovanie podľa zákona.

## 17 – Návrh uznesení ZD

JUDr. Ing. Milan Encinger predniesol návrh uznesení zo ZD:

Zhromaždenie delegátov:

1. Berie na vedomie:

- a) správu mandátovej komisie
- b) správu o činnosti predstavenstva družstva v predloženom znení
- c) správu o činnosti kontrolnej komisie družstva v predloženom znení
- d) informáciu o plnení uznesení z predchádzajúcich ZD
- e) správu o výsledkoch hospodárenia družstva za rok 2013 v predloženom znení
- f) správu audítora v predloženom znení
- g) správu o prevode bytov do osobného vlastníctva a počty členov SBDO v predloženom znení
- h) prehľad o stave súdnych sporov v predloženom znení



2. Schvaľuje:

- a) riadnu ročnú účtovnú závierku SBDO zostavenú k 31. 12. 2013 v predloženom znení
- b) rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2013 podľa návrhu predloženého predstavenstvom s tým, že zostatok účtu bude po prevode zisku za rok 2013 predstavovať 146 249,95 €
- c) vykonanie auditu účtovnej závierky SBDO na rok 2014 firmou Svetlák – auditreal, s.r.o.
- d) mimoriadny prídelen z účtu nerozdeleného zisku minulých rokov vo výške 1 800,- € v prospech sociálneho fondu za účelom pokrytia zvýšenej hodnoty stravovacích lístkov pre všetkých zamestnancov SBDO

3. Ukladá:

- a) PD zaviesť evidenciu nerozdeleného zisku na účte 428.000 podľa jednotlivých rokov
- b) PD odporúčať na schôdzach vlastníkov uzatvorenie zmluvy o spolupráci so zástupcami vlastníkov s definovaním výšky a spôsobu odmeny.

**18 – Záver**

V závere ZD sa Ing. Poustecký poďakoval delegátom za účasť a pozornosť.

V Pezinku dňa 05. 06. 2014

Ing. Peter Poustecký .....

Zápisnicu zo Zhromaždenia delegátov konaného dňa 05. 06. 2014 vo veľkej zasadačke SBDO Pezinok vypracovala:

p. Iveta Kernová .....

Overovatelia zápisnice:

p. Stanislav Pullman .....

p. Mária Balayová .....

p. Jolana Doktorová .....