

Z á p i s n i c a

zo zhromaždenia delegátov konaného dňa 30. 05. 2013 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 14. 05. 2013.

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 2012
- 9/ Výrok audítora za rok 2012
- 10/ Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku 2012
- 11/ Návrh na úpravu smernice o poskytovaní odmien domovým dôverníkom
- 12/ Správa o prevode bytov do osobného vlastníctva, počty členov SBDO
- 13/ Prehľad o stave súdnych sporov
- 14/ Prestávka
- 15/ Diskusia
- 16/ Návrh uznesení ZD
- 17/ 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.

p. Mikulášтик – bod 11 navrhujem z programu vypustiť

JUDr. Pinnel – žiadam aby bol bod 11 ponechaný v programe

p. Pullman – navrhujem ponechať tento bol programu

Hlasovanie o návrhu p. Mikulášтика vypustiť bol 11 z programu:

za: 3

proti: 25

zdržal sa: 3

Návrh nebol prijatý.

Hlasovanie za program tak ako je uvedený v pozvánke:

za: 29

proti: 0

zdržal sa: 2

Návrh bol prijatý.

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

Určenie zapisovateľov:

Za PD SBDO: p. Iveta Kernová
p. Ružena Pochylá

Voľba overovateľov zápisnice:

p. Soňa Jakubcová – Pezinok
p. Stanislav Pullman – Malacky
p. Ján Mikulášтик – Senec

za: 32

proti: 0

zdržal sa: 0

Voľba mandátovej komisie:

Za PD SBDO: p. Renáta Maczeáková – Senec
Za ZD SBDO: p. Danka Heldová – Modra
Za ZD SBDO: Ing. Bohumil Antálek – Malacky

za: 31

proti: 0

zdržal sa: 1

Voľba návrhovej komisie:

Za PD SBDO: JUDr. Ing. Milan Encinger – Modra
Za ZD SBDO: p. Vojtech Tinák – Ivanka pri Dunaji
Za ZD SBDO: p. Mária Balayová – Senec

za: 31

proti: 0

zdržal sa: 0

3 – Prestávka

4 – Správa mandátovej komisie

Správu mandátovej komisie predniesla predsedníčka komisie p. Renáta Maczeáková a skonštatovala, že z celkového počtu pozvaných delegátov 40 sa dnešného rokovania osobne zúčastňuje 33 delegátov + 2 (p. Matoušek a p. Beleš prišli o 17.35 hod.), čo predstavuje 82,50 % a to znamená, že ZD je uznášaniaschopné a môže v zmysle Stanov družstva prijímať príslušné opatrenia a závery. ZD sa zúčastňujú 5 hostia a 5 pracovníci družstva.

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.

p. Pochylá – ktoré žiadosti uspeli na ŠFRB?

Ing. Poustecký – vymenoval bytové domy, ktoré boli úspešné – 2x Pezinok, 3x Senec a 2x Modra

Ing. Ukropec – nové zmluvy s Termmingom - vyžiadať od nich rozpis fixných nákladov ceny – doručovať stavy FGO domovým dôverníkom každý mesiac po uzatvorení účtovníctva

Ing. Poustecký – cena stúpla v Pezinku v r. 2012 o 54 % vo fixnej zložke oproti roku 2011, chceli sme vidieť kalkuláciu tepla na rok 2011, táto nebola dodaná a na rok 2012 bola dodaná.

FGO – doručované bežne kvartálne, podľa potreby je možné doručiť hocikedy v mesiaci elektronicky.

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

2 d zo ZD 31. 05. 2012 – schvaľuje rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2011 podľa návrhu predloženého delegátom p. Mikulášnikom: a.) 20.000,- prevod na účet 427.300 na rekonštrukciu a opravy administratívnej budovy v Pezinku, b.) 15.440,38 prevod na účet „nerozdelený zisk minulých rokov“, c.) z účtu „nerozdelený zisk minulých rokov“ rozdeliť sumu 25,- € na člena SBDO, stav k 31. 12. 2011 – úloha pod a, b splnená, pod c sa plní

JUDr. Pinnel – uzn. C 6 zo ZD 06. 09. 2005 navrhujem vypustiť od: „aj formou predaja pohľadávok ...“

Ing. Poustecký – bol by som rád ak by sa to niekomu podarilo, môžeme sa k tomuto bodu vrátiť v diskusii

Ing. Ukropec – uzn. F 6 zo ZD 2003 navrhujem doplniť: ... výsledovka za „účtovné“ obdobie.

8 – Správa o výsledku hospodárenia za rok 2011

Ing. Peter Poustecký požiadal delegátov aby sa vyjadrili k správe o výsledku hospodárenia za rok 2012 ktorá bola predložená v materiáloch.

Bez pripomienok.

Návrh uznesenia:

ZD berie na vedomie správu o hospodárení v predloženom znení.

za: 35

proti: 0

zdržal sa: 0

9 – Výrok audítora za rok 2012

Návrh uznesenia:

ZD berie na vedomie výrok audítora za rok 2012.

za: 31

proti: 0

zdržal sa: 1

10 – Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku 2012

Návrh uznesenia:

ZD schvaľuje hospodársky výsledok za rok 2012 vo výške 15.008,01 € vysporiadať prevodom na účet 428.000 (nerozdelený zisk minulých rokov).

za: 31

proti: 0

zdržal sa: 1

Návrh bol schválený.

11 – Návrh na úpravu smernice o poskytovaní odmien domovým dôverníkom

Ing. Poustecký – nakoľko prihlášky do diskusie (zástupcovia lokality Pezinok) sa týkajú aj úpravy smernice o poskytovaní odmien domovým dôverníkom začneme týmto príspevkom

p. Pochylá – zastupujeme aj nečlenov, máme zvýšené náklady, napr. telefón, havárie atď.

Ing. Poustecký – rozdelenie zástupcov vlastníkov a nájomcov bytového domu je rozdelené na domových dôverníkov a zástupcov vlastníkov

p. Orgoník – dať odmenu automaticky do predpisu vo výške 2,- € na byt

Ing. Poustecký – toto musia odsúhlasiť vlastníci

Ing. Antálek – nech autor tejto novej smernice vysvetlí dôvod zmeny odmeňovania

Ing. Pinnel – vysvetlil dôvody potreby úpravy smernice

p. Maczeáková – my sme ako správcovská spoločnosť, treba postupovať v zmysle zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Ing. Ukropec – podľa zák. 182/1993 Z. z. vytvoriť dodatok k Zmluve o výkone správy a doriešiť odmeňovanie pre domových dôverníkov

p. Kocák – ak príde za mnou s problémom vlastníka - nečlen pošlem ho na bytové družstvo?

Ing. Poustecký – na rok 2013 sa uzatvárajú rôzne zmluvy (zmluva o spolupráci, príkazná zmluva...). Súhlasím s dodatkami k Zmluve o výkone správy aj s účasťou na schôdzach

Ing. Antálek – domový dôverník je vlastne zástupca všetkých bývajúcich v bytovom dome

JUDr. Pinnel – dodatok k zmluve je vždy dohodou 2 strán

p. Pullman – máme v našom bytovom dome odsúhlasenú odmenu z FGO, ja mám pečaťku, kontrolujem, mám posielat' nečlena za správcom?

Ing. Poustecký – ušetrí sa napr. poštovné a iné veci, ktoré robí zástupca vlastníkov aj za vlastníkov - nečlenov

p. Mikulášik – z družstva už je iba torzo, máme málo družstevných bytov (366), je to nespravodlivé

p. Ivan – 7 bytových domov nemá v Malackách Zmluvu o výkone správy, treba doriešiť

Ing. Poustecký – Zmluvy o výkone správy majú úplne všetky bytové domy, začali sa robiť v čase keď sa začali prevádzať byty do osobného vlastníctva, avšak niektoré z nich neboli zo strany vlastníkov podpísané tak, aby vyhovovali novele 367/2004 Z. Z.

p. Kocák – za čo ma chce tvorca smernice odmeňovať? Toto je moja otázka.

p. Maczeáková – my sme tu teraz v pozícii správcu, stále sa nechápeme

p. Jurkovič – môžu nečlenovia v mojom bytovom dome vstúpiť do bytového družstva? Stále nikto nehlási prerábky bytov dôverníkovi.

p. Huk – táto smernica by sa mala stiahnuť z rokovania a riešiť ju komplexne, v predpise

p. Orgoník – volať na každú schôdzu vlastníkov zástupcu správcu

p. Beleš – motivovať vlastníkov aby ostali členmi družstva, napr. pri prevode bytu na kupujúceho z predávajúceho

Ing. Poustecký – po prevode bytu členstvo prechádza na nového vlastníka člena automaticky, je to aj zakotvené v stanovách

p. Mader – nechať odmeňovanie tak ako to je s tým, že pre členov navrhujem odmenu 5,- €/rok/byt a pre nečlenov 3,- €/rok/byt

Ing. Poustecký – dajme radšej odmenu zástupcom vlastníkov ako platiť napr. poštovné – takto presvedčať na schôdzi vlastníkov bytov. Zmena smernice sa netýka roku 2013.

Návrh uznesenia:

ZD schvaľuje návrh na úpravu smernice o poskytovaní odmien domovým dôverníkom:

za: 5

proti: 23

zdržal sa: 4

Návrh nebol schválený.

12 – Správa o prevode bytov do osobného vlastníctva, počty členov SBDO

ZD berie predloženú správu na vedomie.

13 – Prehľad o stave súdnych sporov

Ing. Poustecký – oboznámil prítomných o vykonávaní zápisov záložného práva k pohľadávkam do katastra nehnuteľností.

ZD berie predloženú správu na vedomie.

14/ Prestávka

15 – Diskusia

Prihlášky do diskusie:

- zástupcovia lokality Pezinok – týka sa návrhu smernice na odmeňovanie a diskutovalo sa k tomuto príspevku v bode 11/ programu

p. Soňa Jakubcová – výpisy - stav fondov opráv je nejasný, ak si ho zoberie vlastník nerozumie mu

p. Juraj Dressler – ako riešiť nájomníkov, ktorí kradnú spoločnú elektrinu z bytových domov zvlášť ak sa jedná o byt kde je vlastníkom SBDO

p. Peter Beleš – členstvo v SBDO a motivácia aby pribúdalo členov

Ing. Poustecký – vysvetlil a odpovedal na všetky príspevky do diskusie

16 – 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 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. 2012 v predloženom znení
- b/ rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2012 podľa návrhu predloženého predstavenstvom

17 – Záver

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

V Pezinku dňa 30. 05. 2013

Ing. Peter Poustecký

Zápisnicu zo Zhromaždenia delegátov konaného dňa 30. 05. 2013 vo veľkej zasadačke SBDO Pezinok vypracovala:

p. Iveta Kernová

p. Ružena Pochylá

Overovatelia zápisnice:

p. Soňa Jakubcová

p. Stanislav Pullman

p. Ján Mikulášтик