



ZHROMAŽDENIE DELEGÁTOV SBD III Košice

Z Á P I S N I C A

**z XII. schôdze Zhromaždenia delegátov SBD III Košice konanej dňa
13.12.2007 v školskej jedálni ZŠ na Krosnianskej ulici č. 4 v Košiciach**

Prítomní : podľa prezenčnej listiny

V zmysle Stanov SBD III Košice Čl. 80 bola Predstavenstvom STAVEBNÉHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA III KOŠICE **z v o l a n á** schôdza ZHROMAŽDENIA DELEGÁTOV

s nasledovným **p r o g r a m o m :**

- 1. O t v o r e n i e** a schválenie programu.
- Voľba mandátovej, návrhovej komisie, overovateľov zápisnice a určenie zapisovateliek.
- Správa mandátovej komisie.
- Schválenie finančného plánu nákladov a výnosov na rok 2008. (príloha č. 1)
- Rôzne. (príloha č.2)
- Správa návrhovej komisie.
- 7. Z á v e r.**

Pozvánku na schôdzu ZD vrátane prílohy č. 1 a 2 k materiálom ZD obdržali delegáti v lehote určenej rokovacím poriadkom.

Schôdzu ZD otvoril a z poverenia PD viedol **doc. Ing. Roman Cimbala, PhD.** V úvode privítal prítomných delegátov, členov predstavenstva družstva (ďalej PD) a kontrolnej komisie (ďalej KK).

Predsedaajúci **doc. Ing. Roman Cimbala, PhD.** vyzval prítomných delegátov, aby sa vyjadrili k navrhnutému programu, prípadne dali návrh na jeho zmenu, či doplnenie. Následne verejným hlasovaním, ktoré nariadil predsedaajúci **doc. Ing. Roman Cimbala, PhD.** bol schválený navrhovaný program rokovania schôdze ZD.

Prítomní v čase hlasovania : **50**

Hlasovanie delegátov :

Za : **50**

Proti : **0**

Zdržal sa : **0**

Program rokovania schôdze ZD bol prijatý, ako je vyššie uvedené.

K bodu č. 2

Po otvorení a schválení programu predsedaajúci schôdze ZD **doc. Ing. Roman Cimbala, PhD.** pristúpil k voľbám mandátovej, návrhovej komisie, overovateľov zápisnice a určeni zapisovateliek.



ZHROMAŽDENIE DELEGÁTOV SBD III Košice

Do mandátovej komisie boli navrhnutí a zvolení :

- **p. Jozef Klešč** - predseda komisie
- **p. Mariana Gašparová**- člen
- **p. Viera Medvecká**- člen

Prítomní v čase hlasovania : **46**

Hlasovanie delegátov za **p. Jozefa Klešča**, ako predsedu mandátovej komisie :

Za : 45 **Proti : 0** **Zdržal sa : 1**

Navrhovaný kandidát bol zvolený.

Prítomní v čase hlasovania : **45**

Hlasovanie delegátov za **p. Marianu Gašparovú** , ako člena mandátovej komisie :

Za : 44 **Proti : 0** **Zdržal sa : 1**

Navrhovaný kandidát bol zvolený.

Prítomní v čase hlasovania : **47**

Hlasovanie delegátov za **p. Vieru Medveckú** , ako člena mandátovej komisie :

Za : 46 **Proti : 0** **Zdržal sa : 1**

Navrhovaný kandidát bol zvolený.

Do návrhovej komisie boli navrhnutí a zvolení :

- **p. Ing. Marta Tučková** - predseda komisie
- **p. Ing. Radovan Záborský**- člen
- **p. Ing. Štefan Šoltýs**- člen

K tomuto bodu programu podal návrh p. Ing. Krištan Jozef v tom zmysle, aby sa za komisiu a overovateľov hlasovalo anblock.

Predsedajúci **doc. Ing. Roman Cimbala, PhD.** dal hlasovať za tento návrh.

Prítomní v čase hlasovania: **48**

Hlasovanie delegátov:

Za: 48 **Proti: 0** **Zdržal sa: 0**

Návrh p. Ing. Krištana na hlasovanie za návrhovú komisiu a overovateľov anblock bol prijatý.

Následne vyhlásil predsedajúci **doc. Ing. Roman Cimbala, PhD.** hlasovanie anblock za návrhovú komisiu.

Prítomní v čase hlasovania : **48**

Hlasovanie delegátov za návrhovú komisiu

Za : 48 **Proti : 0** **Zdržal sa : 0**

Navrhovaní kandidáti do návrhovej komisie boli zvolení anblock v navrhovanom zložení.



ZHROMAŽDENIE DELEGÁTOV SBD III Košice

Za overovateľov zápisnice boli navrhnutí a zvolení :

- p. Ing. Monika Pokrivňáková
- p. Elena Petříková

Prítomní v čase hlasovania: 50

Hlasovanie delegátov za overovateľov zápisnice :

Za : 49 Proti : 0 Zdržal sa : 1

Navrhovaní kandidáti boli zvolení.

Za zapisovateľky boli určené zamestnankyne družstva:

- p. JUDr. Monika Berzevicziová
- p. Mária Sabolová

Po ukončení voľby pracovných komisií **doc. Ing. Roman Cimbala, PhD.** požiadal členov komisií aby sa ujali svojej práce a vyzval prítomných, aby dali prihlášky do rozpravy.

Zároveň požiadal prítomných delegátov, aby v diskusii vystupovali vecne s konkrétne formulovanými uzneseniami na hlasovanie a aby sa diskutujúci pred svojim vystúpením predstavili.

K bodu č. 3

Správu mandátovej komisie predniesol jej predseda **p. Jozef Klešč.** Mandátová komisia konštatovala, že na schôdzu bolo pozvaných **82.delegátov s hlasom rozhodujúcim,** z toho je prítomných **48 delegátov,** čo predstavuje **58,6 %-nú** účasť.

Mandátová komisia konštatovala, že ZD SBD III Košice na základe uvedeného

je uznášanía schopné a oprávnené schváliť predložené dokumenty na rokovaní schôdze ZD.

K bodu č. 4 – Schválenie finančného plánu nákladov a výnosov na rok 2008. (príloha č.1)

Ako prílohu č. 1 obdržali delegáti písomný materiál – Schválenie finančného plánu nákladov a výnosov na rok 2008.

Predsedajúci **doc. Ing. Roman Cimbala, PhD.** vyhlásil rozpravu k bodu schôdze č. 4.

Pred začatím rozpravy k bodu č.4 vystúpil predseda SBD III Košice **p. Ing. Vladimír Zvirinský, PhD.** a oboznámil prítomných delegátov so zámermi družstva do budúceho obdobia a to konkrétne

- o možnosti odkúpenia pozemku pod ÚS SBD III Košice,
- o potrebe obnovy výpočtovej techniky,
- o vyradení referenčného vozidla a požiadavke na odsúhlasenie kúpy nového referenčného vozidla,
- o požiadavke na nákup termovíznej kamery pre potreby SBD III Košice a zdôvodnení jej zakúpenia,



ZHROMAŽDENIE DELEGÁTOV SBD III Košice

- o návrhu a potrebe rozšírenia organizačnej štruktúry o post stavebného technika.

Po vystúpení **p. Ing. Vladimíra Zvirinského, PhD.**, predsedu družstva a predsedu predstavenstva SBD III Košice predsedajúci **doc. Ing. Roman Cimbala, PhD.** vyhlásil rozpravu k bodu č.4.

Ako prvý sa do rozpravy prihlásil:

p. Ing. Georgi Svetozarov, Tokajicka 12 a v prvom rade sa spýtal, či náklady, ktoré prezentoval predseda družstva vo svojom vystúpení sú zapracované vo finančnom pláne.

Ing. Vladimír Zvirinský, PhD. predseda družstva odpovedal, že všetky náklady okrem nákladov na nákup pozemku, ktoré navyšujú hodnotu samotného majetku a náklady na predpokladaný prechod na Euro sú zapracované v predloženom finančnom pláne.

p. Ing. Georgi Svetozarov, Tokajicka 12 žiadal o informáciu ohľadom položky vo finančnom pláne nákladov vo výške 300 tis. na údržbu počítačovej siete a programového vybavenia, ktorá sa mu zdá nadhodnotená a pýtal sa, či táto položka sa v skutočnosti aj vyčerpá a taktiež požadoval o vysvetlenie, čo všetko zahŕňa táto položka a či sa jedná len o softvér.

Ing. Helena Szöllósová, ekonomická námestníčka odpovedala, že navrhovaná položka zahŕňa dopracovanie softvéru WAISBD pri legislatívnych zmenách a zároveň udržiavanie databázy a počítačovej siete.

p. Ing. Georgi Svetozarov, Tokajicka 12 vyslovil pochybnosti, že toto nie sú skutočné náklady, pretože pravidelne každý rok je to rovnaká suma. Ako vyplýva zo správy predsedu družstva, nákup počítačov je 40 tis. a teda sa pýtal, či zbytok, t.j. 260 tis. Sk je za udržiavanie a nákup softvéru.

Ing. Helena Szöllósová, ekonomická námestníčka pripomenula, že v súčasnosti sa prepracúva program WAISSBD v súvislosti so zmenou zákonov o vlastníctve bytových a nebytových priestorov. Zároveň podotkla, že ide o plánované náklady.

Ing. Juraj Velebír, predseda ekonomickej komisie, doporučil v ďalšom sledovanom období v zmysle požiadavky Ing. Svetozarova rozčleniť túto konkrétnu položku a vykázať jej skutočné čerpanie.

doc. Ing. Roman Cimbala, PhD. pre informáciu uviedol, že došlo k havárii servera, kde odišli dva disky a bolo treba urýchlene riešiť hardvér a softvér. Pri uvádzaní skutočných nákladov bude táto položka rozdelená, aby bolo presne definované, aké boli náklady na PC, služby a softvérové vybavenie.

p. Ing. Georgi Svetozarov, Tokajicka 12 sa ďalej dotazoval na položku ostatné finančné náklady, kde plán oproti minulému roku stúpol o 500 tis. Sk a taktiež v položke poistného stúpol plán oproti minulému roku. Preto sa pýtal, či dochádza k zdražovaniu poistného domov.

Ing. Helena Szöllósová, ekonomická námestníčka vysvetlila, že došlo k uzavretiu novej poistnej zmluvy zodpovednosti za škodu pri výkone funkcií štatutárov PD a výkonného manažmentu.

Ing. Juraj Velebír, predseda ekonomickej komisie doplnil, že za minulý rok táto suma súvisiaca taktiež s poistením majetku družstva bola 892 tis. Sk. Navýšenie je z titulu nárastu nákladov.

Ing. Vladimír Zvirinský, PhD., predseda družstva uviedol, že každý rok poisťovňa rieši indexom nárast poistného. Táto suma taktiež závisí od poistných udalostí v minulom roku.



ZHROMAŽDENIE DELEGÁTOV SBD III Košice

p. Ing. Georgi Svetozarov, Tokajicka 12 sa ďalej dotazoval, či v roku 2008 sa plánuje väčší výnos na predpise nájomného, keďže plán oproti minulému roku sa zvyšuje o 1,680 tis. Sk. Zaujímalo ho, či sa bude zvyšovať nájomné.

Ing. Vladimír Zvirinský, PhD., predseda družstva odpovedal, že v súčasnosti prebiehajú schôdze vlastníkov, kde sa podpisujú zmluvy medzi správcou a vlastníkami bytových domov. Režijné a správne náklady sa nezvyšujú ani o korunu. Teda vďaka uvedeným položkám sa nájomné zvyšovať nebude. Bude sa však navyšovať položka fondu opráv podľa toho, čo jednotlivé domy budú potrebovať v rámci tejto položky riešiť.

O 16.55 odišiel p. Vladimír Weiss.

Ing. Helena Szöllósová, ekonomická námestníčka, nájomné sa zvyšovať nebude, ale bude sa poskytovať finančná výpomoc pre jednotlivé domy a táto suma sa v nájomnom predpise objaví. V súčasnosti evidujeme finančnú výpomoc pre bytové domy vo výške 2,500 tis. Sk.

p. Ing. Georgi Svetozarov, Tokajicka 12 sa pýtal, či sa teda plánuje zvýšenie výnosu z predpisov nájomného len v prípadoch, keď si bytový dom požičia peniaze z pôžičkového fondu?

Ing. Helena Szöllósová, ekonomická námestníčka - zvýšenie výnosov je zabezpečené znížením počtov zamestnancov na správe, musia sa valorizovať mzdy zamestnancov v zmysle zákona a rezerva na nevyčerpané dovolenky.

p. Ing. Georgi Svetozarov, Tokajicka 12 upozornil, že sa jedná o položku predpisu nájomného. Minulý rok bolo plánovaných 17,150 tis. a tento rok 17,800 tis. Sk. Ak sa réžia nebude zvyšovať, odkiaľ je naplánovaný výnos vyšší o 660 tis. Sk.

Ing. Vladimír Zvirinský, PhD., predseda družstva doplnil, že sa budú zhodnocovať aj prostriedky, ktoré sú na účtoch správy.

p. Ing. Georgi Svetozarov, Tokajicka 12 pýtal sa, či rozumel správne, že družstvo plánuje zvýšenie výnosu nájomného z podnikateľskej činnosti.

Ing. Helena Szöllósová, ekonomická námestníčka, súhlasila s p. Svetozarovom s tým, že správna réžia sa nebude meniť, výška režijných a správnych nákladov sa nemenila od roku 2002 a úspora nákladov je zabezpečená znížením počtu zamestnancov družstva zo 46 na súčasných 38 zamestnancov.

doc. Ing. Roman Cimbala, PhD. na doplnenie uviedol, že na schôdzach vlastníkov, ktoré v súčasnosti prebiehajú sa podpisuje zmluva o výkone správy, ktorá vlastníkom bytov zaručuje nemennosť správnych a režijných nákladov.

p. Ing. Georgi Svetozarov, Tokajicka 12, navrhuje, aby sa do návrhu uznesenia zapracovala jeho požiadavka na podanie správy na najbližšom zhromaždení delegátov, ako sa vyvíjajú náklady v súvislosti so zavedením Eura.

p. Ing. Jozef Krištan, PČL 10, podotkol, že vlastníkov bytov by malo hlavne zaujímať za koľko korún dokáže manažment poskytnúť pre nich služby. Myslí si, že 600–700 Sk je veľa a pýta sa, že ak sa správne a režijné náklady v roku 2008 nebudú zvyšovať, je jasné že sa budú čerpať rezervy, na ktoré už upozorňoval.

- Čo sa týka ostatných služieb, je toho názoru, že v prípade potreby riešenia nákupu výpočtovej techniky nie je potrebné zaťažovať zhromaždenie delegátov schvaľovaním uznesenia. Avšak 300 tis. Sk sa mu javí ako veľmi vysoká položka, a preto dáva návrh do uznesenia na zníženie položky na nákup výpočtovej techniky o 100 tis. Sk.
- V ďalšej položke, ktorá sa týka nákladov na telefóny považuje sumu 500 tis. za veľmi vysokú a navrhuje znížiť ju o 100 tis. Sk.

- V ďalšom sa vyjadril k nákupu pozemku pod budovou SBD III Košice a navrhol predat časť toho pozemku na ktorom podniká cudzí subjekt, aj s časťou budovy.
- K nákupu termovíznej kamery podotkol, že chápe že je to moderné a potrebné zariadenie, ale podľa jeho názoru, pokiaľ s ňou chceme podnikat', potrebujeme technika – nového pracovníka, ktorý by sa tým zaoberal a následne aj servis, údržbu, plat pre technika a sociálne odvody. Pýtal sa, či nie je výhodnejšie v prípade potreby si takúto službu objednávať, aby sa nestalo, že práca bude drahšia ako počet meraní.
- Čo sa týka prostriedkov z Fondu rozvoja bývania pýtal sa, prečo niektoré správcovské spoločnosti vedia bez problémov zabezpečiť vybavenie finančných prostriedkov, a prečo družstevníkom štát nechce poskytnúť tieto prostriedky. Chcel vedieť od predsedu družstva, či tomu bráni legislatíva, alebo manažment to nevie zabezpečiť.
- V ďalšom uviedol, že sú veľké náklady na správu družstva, správcovia pracujú na pracovné zmluvy. Navrhuje zvážiť manažmentu, prečo s nimi družstvo neuzatvára dohody o vykonaní práce.

o 17,15 odišiel p. Ľudovít Hradický

Ing. Vladimír Zvirinský, PhD., predseda družstva reagoval na návrhy p. Ing. Krištana.

- Na obsluhu termovíznej kamery družstvo neplánuje zamestnať nového pracovníka. Termovízna kamera sa nebude používať na podnikateľskú činnosť, ale je to pracovný nástroj na zabezpečenie kontroly kvality prác vykonaných dodávateľskými firmami na zateplení bytových domov a vyjadril názor, že nakupované služby sú vždy drahšie.
- V súvislosti s nákupom výpočtovej techniky považuje za neseriózne znížiť náklady z toho dôvodu, že niektorí pracovníci družstva v súčasnosti pracujú na zastaralých počítačoch, so zastaralými programami.
V tejto súvislosti pripomenul, že všetky investície nad 100 tis. Sk musí odsúhlasiť zhromaždenie delegátov, a preto družstvo považuje za potrebné informovať o takomto nákupe svoj najvyšší orgán.
- Čo sa týka nákupu pozemku, pripomenul, že ceny pozemkov neustále narastajú a od r. 2000, keď bola cena pozemku 800 Sk/m² sa hodnota zvýšila na súčasných 1857 Sk/m². Družstvo sa môže rozhodnúť, či bude rozpredávať majetok, ktorý mu v budúcnosti môže priniesť efekt a ktorý môže slúžiť ako rezerva. Na odkúpenie pozemku v súčasnosti družstvo má dostatok finančných prostriedkov. Vyjadril názor, že ceny pozemkov ešte narastú a rozpredať majetok by to bolo nezodpovedné riešenie.
- Čo sa týka úverov z Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR prehlásil, že nie je to tým, že by družstvo malo neschopný manažment, nie sú ani legislatívne zábrany v tom že sme bytové družstvo a nie spoločenstvo vlastníkov alebo iná súkromná vlastnícka spoločnosť. Podmienka na to, aby družstvo začalo úvery vybavovať je vôľa vlastníkov, bez ktorej družstvo nemôže konať. Na dotácie nie je právny nárok. Súčasná legislatíva definuje podmienky, za ktorých sú tieto pôžičky pridelované.
- K pripomienke p. Ing. Krištana k funkcii správcov vchodov a odmeny za ich prácu uviedol, že zhromaždenie delegátov by malo rozhodovať o zániku duplicity, pretože v zmysle 10. novely zák.č. 182/1993 Z.z. a to zákona č. 268/2004 Z.z. si bytové domy musia zvoliť na schôdzach vlastníkov zástupcov vlastníkov, ktorí budú tieto funkcie vykonávať od 1.1.2008.



ZHROMAŽDENIE DELEGÁTOV SBD III Košice

Po ukončení vystúpenia predsedu družstva Ing. Vladimíra Zvirinského, PhD. predsedajúci schôdze zhromaždenia delegátov **doc. Ing. Roman Cimbala, PhD.** dal hlasovať o pozmeňujúcich návrhoch predložených p. Ing. Jozefom Krišťanom.

1. Znížiť ostatné náklady, ktoré sa týkajú údržby počítačovej siete a nákupu výpočtovej techniky z 300 tis. Sk na 200 tis. Sk.

Prítomní v čase hlasovania: **48**

Hlasovanie delegátov:

Za : 18 Proti : 21 Zdržal sa : 9

Uvedený návrh nebol prijatý

2. Znížiť náklady na telefóny z 500 tis. Sk na 400 tis. Sk.

Prítomní v čase hlasovania: **46**

Hlasovanie delegátov:

Za : 32 Proti : 9 Zdržal sa : 5

Uvedený návrh bol prijatý

doc. Ing. Roman Cimbala, PhD. v súvislosti s nákupom termovíznej kamery navrhol zhromaždeniu delegátov, že na najbližšom zasadnutí zhromaždenia delegátov technická komisia predloží materiál, ktoré domy sa budú zatepľovať a ako bude v súvislosti s tým kamera využívaná.

Ing. Marta Tučková, Ovručská 19 upozornila, že od 1.1.2008 pri každom predaji a prevode vlastníctva bytov bude potrebné predložiť energetický audit predávanej nehnuteľnosti a nákupom termovíznej kamery bude môcť družstvo túto službu zabezpečiť.

Ing. Vladimír Zvirinský, PhD., predseda družstva na doplnenie uviedol, že zákon hovorí o energetickom audite bytových domov, nie bytov, ale vyslovil presvedčenie, že trhová cena bytu sa bude odvíjať od toho, v akom dome sa bude predávaný byt nachádzať.

p. Jozef Zeťák, Kpt. Jaroša 2 sa dotazoval, či technická komisia pri rozhodovaní o nákupe termovíznej kamery spracovala investičný zámer a či preskúmala dobu návratnosti tejto investície.

doc. Ing. Roman Cimbala, PhD. informoval delegátov, že myšlienkou zakúpiť túto kameru sa zaoberajú už 3 roky a boli v kontakte s dodávateľom. Čakalo sa iba na to, kedy zo schôdzí vlastníkov dostanú relevantné informácie, že sa zateplenie chystá. Teraz je tá správna doba, nakoľko napríklad zo 7 bytových domov na Bielocerkevskej ulici plánuje zateplenie 5 bytových domov. Kamera nie je určená pre podnikateľskú činnosť, ale je to služba pre nás, pre naše bytové domy, aby sme vedeli skontrolovať činnosť firiem, ktoré zateplenie budú vykonávať.

Ing. Viera Kopáčová, PČL 28 sa informovala, či meranie s touto kamerou sa bude pre bytové domy vykonávať zadarmo.

doc. Ing. Roman Cimbala, PhD. uviedol, že za služby uskutočňované s touto kamerou sa bytovým domom nebude účtovať.

p. Miroslav Kováč, Clementisova č. 9 poznamenal, že jedna kamera na družstve už je a vo vchode kde on býva (Clementisova 9) pri nahlásení závady, keď tiekol strešný zvod mu bol účtovaný poplatok. Nezistilo sa v podstate nič a strešný zvod tečie naďalej. Pýta sa, či aj za



ZHROMAŽDENIE DELEGÁTOV SBD III Košice

túto kameru sa bude takto účtovať.

Ing. Vladimír Zvirinský, PhD., predseda družstva vysvetlil p. Kováčovi, že táto kamera bola kúpená pred 6 rokmi za minulého vedenia, platba nebola účtovaná za použitie kamery, ale za výjazd a mzdy našich technikov.

p. Igor Roznož, Adlerova 23 sa pýtal, či to bude služba zadarmo, keď sa bude platiť za mzdu a za výjazd?

Ing. Vladimír Zvirinský, PhD., predseda družstva vysvetlil, že kamera, ktorú plánuje družstvo kúpiť, je pre bytových technikov na kontrolu vykonaných prác a za túto prácu sa bytovým domom nebude účtovať žiadny poplatok.

Ing. Štefan Šoltýs, PČL 36 sa informoval, či boli vyžiadané ponuky od dodávateľov ponúkajúcich predaj týchto kamier a myslí si, že mohli by sme sa pohybovať v cenovom rozpätí od 300 do 500 tis.

doc. Ing. Roman Cimbala, PhD. vysvetlil, že cena závisí od rozlíšenia a kvality, čo kamera vie zmerať. Či vie zaznamenať napr. aj plesne. Vysvetlil, že všetky nákupy, práce a služby nad 100 tis. Sk prechádzajú výberovým konaním cez výberovú komisiu PD, teda aj tento nákup prejde výberovým konaním.

p. Ing. Jozef Krištan, PČL 10 podotkol, že keby bol spracovaný investičný zámer, nebol by problém a nemusel by sa nákup tak rozoberať a zdôvodňovať.

doc. Ing. Roman Cimbala, PhD. vysvetlil, že nakoľko sa nejedná o podnikanie PD, nepovažuje za potrebné predkladať investičný zámer.

p. Mária Marčeková, Jaltská 1 vyslovila k nákupu termovíznej kamery svoje kladné stanovisko a názor, aby sa nezameškalo to, čo sa môže v budúcnosti využiť ako služba vlastníkom a je toho názoru že kameru sa určite oplatí kúpiť.

Nakoľko sa už nikto z prítomných delegátov neprihlásil do rozpravy k bodu č.4, predsedajúci **doc. Ing. Roman Cimbala, PhD.** rozpravu ukončil.

Následne verejným hlasovaním, ktoré nariadil predsedajúci **doc. Ing. Roman Cimbala, PhD.** sa pristúpilo k hlasovaniu o schválení návrhu uznesenia k bodu č. 4 podľa prílohy č. 1 písomných podkladových materiálov schôdze ZD so schválenými doplnkami.

Prítomní v čase hlasovania: 49

Za: 44

Proti: 0

Zdržal sa: 5

Uvedený písomný materiál s doplnkami bol schválený.

K bodu 5 – Rôzne (príloha č.2)

Predsedajúci **doc. Ing. Roman Cimbala, PhD.** vyhlásil rozpravu k bodu programu č. 5 – Rôzne, podľa prílohy č.2 „Pravidlá odmeňovania delegátov SBD III Košice“.

Do rozpravy prihlásili:

p. Ing. Georgi Svetozarov, Tokajicka 12, predložil návrh v súvislosti s pravidlami pre odmeňovanie delegátov v čl. 4 ods.2 krátenie odmeny delegáta za každú neúčast' na zhromaždení delegátov o 50 % . Navrhol vsunúť slovo za každú „neospravedlnenú“ neúčast'. Ďalej sa dotazoval, prečo sa súčasne so zrušením zásad činnosti správcov neupravujú stanovy.



ZHROMAŽDENIE DELEGÁTOV SBD III Košice

Správcovia sa uvádzajú v stanovách ako aj v rokovacom poriadku v článkoch, ktoré sa týkajú správcov a okrem toho aj v zásadách pre zabezpečenie realizácie veľkých opráv domov. Myslí si, že pokiaľ sa zruší funkcia správcov, od 1.1.2008 niektoré činnosti nebude mať kto vykonávať. Kto bude zvolávať členské schôdze a komu bude prináležať táto povinnosť, alebo sa zrušia členské schôdze? Myslí si, že tieto otázky by sa mali zapracovať do stanov a rokovacieho poriadku a až potom zrušiť funkcie správcov. Ako bude ukončená činnosť správcov, keď správcovia majú mandátne zmluvy, ktoré je možné ukončiť len vtedy, keď je správca odvolaný. Správcovia boli zvolení členskými schôdzami a nikto ich neodvolal a nevzdali sa funkcií. Dotazoval sa, či sú všade zvolení zástupcovia vlastníkov. Ak áno, ako budú pracovať, keď noví boli zvolení a starí ešte pracujú a či zástupcovia vlastníkov na 100 % nahradia správcov, čo sa týka upratovania, protipožiarnej ochrany v dome, odpočtov, drobných opráv, pretože zástupcovia vlastníkov zo zákona nemajú tieto povinnosti a ani v zmluve o výkone správy sa o tom nehovorí. Navrhuje aby sa spracovala príloha k zmluve o výkone správy aby sa tieto povinnosti, ktoré mali správcovia preniesli na zástupcov vlastníkov a ponechať v platnosti zásady správcovej činnosti do úpravy stanov, rokovacieho poriadku a ostatných dokumentov s tým, že ZD pozastavuje činnosť správcov v tých domoch, kde už boli zvolení zástupcovia vlastníkov.

JUDr. Mária Plachetková, námestníčka OPÚ odpovedala na vystúpenie p. Svetozarova v tom zmysle, že správcovia podľa čl. 97 stanov družstva sú pomocným orgánom a nie zástupcami vlastníkov bytových domov. Od 1.7.2007 v prechodnom období do 31.12.2007 je povinnosťou vlastníkov každého bytového domu zvoliť si zástupcu vlastníkov. Je to uvedené aj v dôvodovej správe, aj v ustanovení § 8a ods. 4, že povinnosti ktoré doteraz vykonával správca majú byť totožné s činnosťou zástupcu vlastníkov. Duplicitu je zbytočné udržiavať. Pokiaľ zanikne funkcia, zanikne aj mandátna zmluva. Zástupcovia vlastníkov v bytových domoch sú zvolení na 99 %. V súčasnosti ešte dobiehajú schôdze vlastníkov.

Správca je pomocný orgán, ktorý nemá zo zákona rozhodovaciu právomoc. Táto rozhodovacia právomoc v rámci bytového domu prešla na zástupcov vlastníkov. V príprave je novela stanov, ktorá bude predložená na jarnom zasadnutí zhromaždenia delegátov.

p. Ing. Georgi Svetozarov, Tokajicka 12 oponoval, že funkcia správcu nezanikne tým, že sa zrušia zásady jeho činnosti, ale môže zaniknúť iba vtedy, ak sa zmenia stanovy. Kto teda bude zvolávať členské schôdze.

JUDr. Plachetková, námestníčka OPÚ odpovedala, že v prechodnom období, do prijatia nových stanov v prípade potreby budú členské schôdze zvolávať delegáti, alebo sa bude hlasovať písomne.

p. Ing. Georgi Svetozarov, Tokajicka 12 pripomenul, že len členská schôdza volí a odvoláva správcov, nikto iný na to nemá mandát, ani zhromaždenie delegátov. Buď sa vzdajú funkcie, ale sa zmenia stanovy, alebo ich odvolajú členovia na členskej schôdzi.

JUDr. Plachetková, námestníčka OPÚ poznamenala, že voľbu správcov nerealizujeme na základe stanov, ale na základe zásad správcovej činnosti.

p. Ing. Jozef Krištan podotkol, že zástupcami vlastníkov sa vo väčšine prípadov stali doterajší správcovia a vlastníci sú radi že túto funkciu chcú vykonávať. Svoju funkciu vykonávajú tak ako doteraz so všetkými povinnosťami. Pri zmene stanov budú tieto povinnosti do stanov zapracované.

p. Milan Prokop – upresnil, že netreba miešať zástupcov vlastníkov bytov a doterajších správcov. Správcovia fungovali ako členovia družstva, ktorí boli ako predĺžená ruka družstva. Zástupcovia vlastníkov bytov vychádzajú priamo zo zákona o vlastníctve bytov a jeho poslednej novely.



ZHROMAŽDENIE DELEGÁTOV SBD III Košice

doc. Ing. Roman Cimbala, PhD. navrhol dať všetky záležitosti týkajúce sa správcov a zástupcov vlastníkov bytov do súladu so zákonom a na najbližšom ZD bude predstavenstvo informovať o tom, ako sa táto záležitosť poriešila.

Ing. Vladimír Zvirinský, PhD., predseda družstva doplnil, že ZD ako najvyšší orgán má právo rozhodnúť o čomkoľvek, čo nie je v rozpore so stanovami.

JUDr. Plachetková, námestníčka OPÚ pokiaľ by vznikla potreba zvolať čl. schôdzu do prijatia novely stanov, bude ju suplovať predstavenstvo.

Ing. Viera Kopáčová, PČL 28 predložila konkrétny návrh, či by družstvo nemohlo pomôcť vyriešiť situáciu majiteľom bytov pri súčasnom nedostatku garáží, urobiť prieskum, rokovania s mestským, prípadne katastrálnym úradom a ak by bol priestor na rozšírenie činnosti SBD III Košice, postaviť garáže.

Ing. Vladimír Zvirinský, PhD., predseda družstva, považuje tento návrh za veľmi podnetný a predkladá návrh na uznesenie pre predstavenstvo družstva s tým, aby informácia bola podaná na najbližšom ZD.

p. Mária Marčeková, Jaltská 1 považuje túto záležitosť za perspektívnu, ale podotkla, že ku garážam prináleží aj pozemok, či v tom nebude problém.

p. Bc. Toldy Kováčik, Lidické námestie 7 sa pýtal, kto by výstavbu garáží financoval a z akých zdrojov.

Ing. Viera Kopáčová, PČL 28 uviedla, že by to mohlo byť podobným spôsobom, ako to bolo pri výstavbe bytov.

doc. Ing. Roman Cimbala, PhD. reagoval, že kde vzniknú náklady, tam budú aj účtované. Kto si takú službu objedná, bude si musieť za ňu zaplatiť.

Následne predsedajúci **doc. Ing. Roman Cimbala, PhD.** dal hlasovať o návrhu.

Predstavenstvu družstva vypracovať analýzu možností výstavby garáží v rajóne pôsobenia SBD III Košice a zverejniť ju na informačných portáloch (elektronické, písomné).

Z: PD

T: najbližšie ZD

Prítomní v čase hlasovania: 43

Hlasovanie delegátov:

Za: 35

Proti: 0

Zdržal sa: 8

Návrh bol prijatý.

p. Miroslav Kováč, Clementisova č. 9 sa pýtal, ako je to s opravou garáží pod bytovými domami, a prečo by tieto práce na opravách garáží mali platiť vlastníci z fondu opráv.

Ing. Vladimír Zvirinský, PhD., predseda družstva vysvetlil, že tieto záležitosti ošetruje zákon 182/1993 Z.z. Rozhoduje o tom schôdza vlastníkov bytového domu. V prípade, ak s opravou garáží bude súhlasiť minimálne 51 % všetkých vlastníkov bytového domu, práce sa uskutočnia, ak nie, bude si musieť vlastník tieto práce previesť na vlastné náklady.

Ing. Jozef Medvid', Kalinovská 14 sa pýtal, prečo zmluva o výkone správy nebola zverejnená na webovej stránke SBD III Košice.

doc. Ing. Roman Cimbala, PhD. vysvetlil, že všetci vlastníci sa mohli s touto zmluvou oboznámiť u správcu alebo priamo na družstve, na právnom oddelení. Zmluva je naším know-how, pracoval na nej tím ľudí a má svoju váhu, preto ju nedoporučil zverejňovať.



ZHROMAŽDENIE DELEGÁTOV SBD III Košice

V ďalšom podal zúčastneným informáciu o Eurofondoch a operačných programoch EÚ.

Vzhľadom k tomu, že ďalší delegáti sa do rozpravy neprihlásili **doc. Ing. Roman Cimbala, PhD.**, ukončil rozpravu k bodu č. 5 – Rôzne a dal hlasovať za „Pravidlá odmeňovania delegátov SBD III Košice“ podľa prílohy č. 2.

Prítomní v čase hlasovania: 44

Hlasovanie delegátov:

Za: 42

Proti: 0

Zdržal sa: 2

Návrh bol prijatý.

Zároveň vyzval návrhovú komisiu, aby predniesla návrh na prijatie konečného uznesenia.

K bodu č. 6

Na základe výsledkov rokovania schôdze ZD predseda návrhovej komisie p. Ing. Marta Tučková, predniesla návrh uznesenia v tomto znení:

Zhromaždenie delegátov SBD III Košice dňa 13. decembra 2007 uznesením

A/ BERIE NA VEDOMIE:

1. Správu mandátovej komisie.
2. Diskusné príspevky delegátov, členov PD.
p. Ing. Svetozarova, p. Ing. Krištana, p. Ing. Kopáčovej, p. Kováča.

B/ SCHVALUJE

1. Finančný plán nákladov a výnosov na rok 2008 podľa prílohy č.1. so zmenou, č. účtu 518-ostatné služby, náklady na telefóny sa znižujú na 400 tis.Sk.
2. Pravidlá odmeňovania členov najvyššieho orgánu družstva – Zhromaždenia delegátov STAVEBNÉHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA III KOŠICE (skrátene SBD III Košice) podľa prílohy č. 2 s doplnením čl. IV. bod 2 „...za každú neospravedlnenú neúčast’...“
3. Kúpu zastavaných a priľahlých plôch pozemkov v areáli ÚS SBD III Košice, Furčianska 60/1013, 040 14 Košice, parc. č. 1154/4, 1154/6, 1152/7, 1152/9, katastrálne územie Košická Nová Ves spolu o výmere 3 851 m² v celkovom náklade maximálne do 7 702 000 Sk.
4. V rámci schváleného plánu nákladov a výnosov na rok 2008.
 - nákup výpočtovej techniky a softvéru do výšky 157 000 Sk bez DPH.
 - nákup referenčného vozidla do výšky 350 000 Sk bez DPH.
 - nákup termovíznej kamery vrátane softvéru do výšky 730 000 Sk bez DPH.



ZHROMAŽDENIE DELEGÁTOV SBD III Košice

C/ UKLADÁ

1. Predstavenstvu družstva zabezpečiť reálne plnenie a dôsledné dodržiavanie finančného plánu nákladov a výnosov v roku 2008.

Z: v texte

Z: v texte

2. Predsedovi družstva pokračovať vo vyjednávaní kúpnej ceny pozemkov v areáli SBD III Košice, Furčianska 60 s Mestom Košice tak, aby kúpna cena neprevýšila sumu 7 702 000 Sk.

Z: v texte

T: rok 2008

3. Predstavenstvu družstva do budúceho ZD špecifikovať položku „Ostatné služby – údržba PC siete, softvéru a rozpisat' jednotlivé náklady.

Z: v texte

T: v texte

4. Predstavenstvu družstva podať na nasledujúcom ZD informáciu o nákladoch potrebných na zavedenie EURA.

Z: v texte

T: v texte

5. Predstavenstvu družstva aktualizovať stanovky družstva podľa súčasnej legislatívy.

Z: v texte

T: najbližšia schôdza ZD

6. Predstavenstvu družstva vypracovať analýzu možností výstavby garáží v rajóne pôsobenia SBD III Košice a zverejniť ju na informačných portáloch (elektronické, písomné).

Z: v texte

T: na nasledujúce ZD

D/ ZRUŠUJE

1. S účinnosťou od 1.01.2008 Zásady správcovskej činnosti v domoch spravovaných SBD III Košice schválené na schôdzi zhromaždenia delegátov 12.06.2003.

Hlasovanie delegátov:

Prítomní v čase hlasovania:

Za: 43

Proti: 0

Zdržal sa: 1

Na základe vyššie uvedeného hlasovania boli prijaté uznesenia v predkladanom znení.



ZHROMAŽDENIE DELEGÁTOV
SBD III Košice

V Košiciach dňa, 13. decembra 2007

Z á v e r:

Po vyčerpaní všetkých bodov programu predniesol záverečné slovo **doc. Ing. Roman Cimbala, PhD., predsedajúci schôdze**. Poďakoval sa prítomným delegátom za účasť a aktívny prístup počas rokovania.

Miesto rokovania a dátum:
Košice, 13.12.2007
ZŠ-ŠJ Krosnianska 4

Predsedajúci:

doc. Ing. Roman Cimbala, PhD.

.....

Zapisovateľky:

p. Mária Sabolová

.....

p. JUDr. Monika Berzevicziová

.....

Overovatelia:

p. Ing. Monika Pokrivňáková

.....

p. Elena Petříková

.....

Prílohy:

- č. 1 Prezenčná listina
- č. 2 Pozvánka + písomné materiály ZD s príl. č. 1, 2,
- č. 3 Správa mandátovej komisie.
- č. 4 Správa návrhovej komisie.
- č. 5 Prihlášky do diskusie v počte 3 ks