

Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina, Tulská 33, 010 08 Žilina

ZÁPISNICA

**z rokovania Zhromaždenia delegátov Obvodného stavebného bytového družstva Žilina
konaného dňa 09.09.2020 v hoteli Slovakia v Žiline**

Zhromaždenie delegátov (ďalej v texte len „ZD“) bolo zvolané predstavenstvom družstva pozvánkou zo dňa 03.08.2020 v zmysle čl. 33 Stanov Obvodného stavebného bytového družstva Žilina (ďalej len „OSBD Žilina“) s nasledovným programom rokovania:

Program rokovania:

1. Otvorenie rokovania, schválenie overovateľov zápisnice a určenie zapisovateľky
2. Schválenie programu rokovania
3. Voľba mandátovej a návrhovej komisie
4. Správa predsedu predstavenstva o výsledkoch hospodárenia družstva a činnosti predstavenstva
5. Správa predsedu kontrolnej komisie o činnosti kontrolnej komisie
6. Správa predsedu mandátovej komisie o uznášaniaschopnosti Zhromaždenia delegátov
7. Výročná správa za rok 2019 a schválenie účtovnej závierky za rok 2019
8. Návrh plánu hospodárenia OSBD Žilina na rok 2020
9. Diskusia
10. Záver

Pozvaní delegáti: 146

Prítomní delegáti: 87 prítomných delegátov (59,6 %-ná účasť)
ospravedlnení 17 delegáti

Organizačné zabezpečenie: Ing. V. Balčáková, V. Gallová, L. Štefánková, Mgr. D. Gašpíriková,
O. Majchráková, Ing. Z. Krupíková, Ing. D. Závodský - KONSEZA

Pozvaní hostia: Ing. V. Kypusová, Ing. J. Ďuratná, JUDr. I. Kopáčová, D. Mlejneková,
JUDr. M. Chlapík

1. Otvorenie rokovania, schválenie overovateľov zápisnice a určenie zapisovateľky

Rokovanie otvoril predseda predstavenstva Bc. Milan Piliar (ďalej len predsedajúci), informoval delegátov o parkovaní v areáli hotela Slovakia a o prijatých hygienických opatreniach, ktoré je potrebné dodržať počas celého Zhromaždenia delegátov, súvisiacich s mimoriadnou situáciou v SR týkajúcou sa šírenia COVID-19. Za zapisovateľku určil Ing. V. Balčákovú.

Predsedajúci oboznámil prítomných s predbežným počtom prítomných delegátov 82, konštatoval, že ZD je uznášaniaschopné a navrhol, aby sa na dnešnom ZD hlasovalo elektronickým hlasovacím zariadením.

Predsedajúci prezentoval elektronické hlasovacie zariadenie a informoval o všetkých krokoch, ktoré musí delegát podniknúť, aby sa mohol hlasovania zúčastniť. Predsedajúci privítal pozvaných hostí a informoval, že sa na dnešnom ZD zúčastní D. Mlejneková za účelom vyhotovenia fotografií.

Hlasovacie zariadenie si všetci delegáti vyskúšali skúšobným hlasovaním.

Predsedajúci predložil návrh uznesenia:

1. ZD/2020 Zhromaždenie delegátov OSBD Žilina schvaľuje na dnešnom rokovaní Zhromaždenia delegátov verejné hlasovanie vykonať elektronickým hlasovacím zariadením.

Hlasovanie:	Za: 76	Proti: 0	Zdržal sa: 6	Uznesenie bolo prijaté
-------------	--------	----------	--------------	------------------------

Následne požiadal delegátov o prednesenie návrhov na overovateľov zápisu z rokovania. Boli navrhnutí delegáti Mgr. Otto Wiesler a Ing. Marián Králik.

Predsedajúci zahájil hlasovanie k uzneseniu:

2. ZD/2020 Zhromaždenie delegátov OSBD Žilina schvaľuje za overovateľov zápisnice z rokovania Zhromaždenia delegátov Mgr. Otta Wieslera a Ing. Mariána Králika.

Hlasovanie:	Za: 77	Proti: 0	Zdržal sa: 5	Uznesenie bolo prijaté
-------------	--------	----------	--------------	------------------------

V súlade s čl. 10 Rokovacieho a volebného poriadku predsedajúci prešiel k návrhu programu rokovania ZD.

2. Schválenie programu rokovania

Predsedajúci oboznámil prítomných s programom rokovania tak, ako bol uvedený v pozvánke.

Následne predsedajúci zahájil hlasovanie k uzneseniu:

3. ZD/2020 Zhromaždenie delegátov OSBD Žilina schvaľuje program rokovania Zhromaždenia delegátov konaného dňa 09.09.2020 tak, ako bol uvedený v pozvánke.

Hlasovanie:	Za: 81	Proti: 0	Zdržal sa: 1	Uznesenie bolo prijaté
-------------	--------	----------	--------------	------------------------

3. Voľba mandátovej a návrhovej komisie

Predsedajúci predniesol návrh na predsedu mandátovej komisie – Ing. Jozef Lukáček a členov mandátovej komisie – Ing. Róbert Ferner a Ing. Jozef Jobb. Zároveň vyzval na doplnenie členov mandátovej komisie z pléna, pričom nikto ďalší nemal o túto funkciu záujem.

Predsedajúci zahájil hlasovanie k uzneseniu:

4. ZD/2020 Zhromaždenie delegátov OSBD Žilina schvaľuje nasledovných členov mandátovej komisie: Ing. Jozef Lukáček - predseda, Ing. Róbert Ferner - člen, Ing. Jozef Jobb - člen.

Hlasovanie:	Za: 76	Proti: 0	Zdržal sa: 4	Uznesenie bolo prijaté
-------------	--------	----------	--------------	------------------------

Predsedajúci predniesol návrh na predsedu návrhovej komisie – Mgr. Peter Hanus a členov návrhovej komisie – JUDr. Bibiána Bojmírová, Ing. Daniel Divinec. Zároveň vyzval na doplnenie členov návrhovej komisie z pléna, pričom nikto ďalší nemal o túto funkciu záujem.

Predsedajúci zahájil hlasovanie k uzneseniu:

5. ZD/2020 Zhromaždenie delegátov OSBD Žilina schvaľuje nasledovných členov návrhovej komisie: Mgr. Peter Hanus - predseda, JUDr. Bibiána Bojmírová – člen, Ing. Daniel Divinec – člen.

Hlasovanie:	Za: 81	Proti: 0	Zdržal sa: 3	Uznesenie bolo prijaté
-------------	--------	----------	--------------	------------------------

Predsedajúci odovzdal komisiám pripravené podklady. Odteraz bude predkladať návrhy uznesení na schválenie predsedu návrhovej komisie. Návrhová komisia prevezme zoznam prihlásených rečníkov vrátane predložených pozmeňujúcich návrhov.

4. Správa predsedu predstavenstva o výsledkoch hospodárenia družstva a činnosti predstavenstva

Predsedajúci Bc. Milan Piliar predniesol správu o výsledkoch hospodárenia družstva a o činnosti družstva a predstavenstva.

Predsedajúci vyzval prítomných delegátov na predloženie prípadných otázok. Prítomní delegáti nemali žiadne dodatočné otázky.

5. Správa predsedu kontrolnej komisie o činnosti kontrolnej komisie

Predseda kontrolnej komisie Mgr. Otto Wiesler predniesol správu kontrolnej komisie o činnosti kontrolnej komisie (ďalej len „KK“). Uvedená správa je súčasťou originálu zápisnice.

Reakcie delegátov:

- P. Zelná sa opýtala: Venovala sa KK strate pri predaji cenných papierov?
- Mgr. Wiesler na otázku reagoval: Predseda predstavenstva Bc. Milan Piliar na ZD v r. 2018 odpovedal na predmetnú otázku a následne neprišla žiadna požiadavka na jej doplnenie na kontrolnú komisiu.

6. Správa predsedu mandátovej komisie o uznášaniaschopnosti Zhromaždenia delegátov

Správa mandátovej komisie o uznášaniaschopnosti Zhromaždenia delegátov bola prednesená Ing. Jozefom Lukáčekom po vyhodnotení účasti delegátov na rokovaní a je súčasťou originálu zápisnice. Ing. Jozef Lukáček ako predseda mandátovej komisie na základe prezenčných listín skonštatoval, že ZD je uznášaniaschopné v počte 87 prítomných delegátov (t. j. 59,6 %-ná účasť).

7. Výročná správa OSBD Žilina za rok 2019 a schválenie účtovnej závierky za rok 2019

Predsedajúci oboznámil prítomných delegátov s predloženým materiálom.

Návrh uznesení k tomuto bodu:

„Zhromaždenie delegátov OSBD Žilina berie na vedomie Výročnú správu za rok 2019 a zároveň schvaľuje riadnu účtovnú závierku za rok 2019.“

„Zhromaždenie delegátov schvaľuje rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2019 vo výške 10.830,08 € a to do základného fondu rozvoja družstva vo výške 5.830,08 € a do sociálneho fondu vo výške 5.000 €.“

Predseda júci otvoril rozpravu k návrhom uznesení.

Do rozpravy sa neprihlásil žiaden zo zúčastnených delegátov.

Predseda júci ukončil rozpravu.

Predseda návrhovej komisie zahájil hlasovanie za prijatie uznesení:

6. ZD/2020 Zhromaždenie delegátov OSBD Žilina berie na vedomie Výročnú správu za rok 2019 a zároveň schvaľuje riadnu účtovnú závierku za rok 2019.

Hlasovanie:	Za: 79	Proti: 1	Zdržal sa: 4	Uznesenie bolo prijaté
-------------	--------	----------	--------------	------------------------

7. ZD/2020 Zhromaždenie delegátov schvaľuje rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2019 vo výške 10.830,08 € a to do základného fondu rozvoja družstva vo výške 5.830,08 € a do sociálneho fondu vo výške 5.000 €.

Hlasovanie:	Za: 78	Proti: 4	Zdržal sa: 2	Uznesenie bolo prijaté
-------------	--------	----------	--------------	------------------------

8. Návrh plánu hospodárenia OSBD Žilina na rok 2020

Predseda júci informoval prítomných delegátov o predloženom materiáli, a to predovšetkým o pláne nákladov a výnosov na rok 2020, hlavných úlohách a cieľoch.

Návrh uznesenia k tomuto bodu:

„Zhromaždenie delegátov OSBD Žilina schvaľuje predložený návrh plánu hospodárenia OSBD Žilina na rok 2020.“

Predseda júci otvoril rozpravu k návrhu uznesenia. Boli predložené nasledovné pozmeňujúce a doplnujúce návrhy:

8.1 Návrh uznesenia Bc. M. Piliara, predsedajúceho: Zhromaždenie delegátov schvaľuje účasť družstva v združení/zväze/komore/asociácii/ v oblasti správy bytov/NP/nehnutelností a rozpočítavania nákladov za užívanie bytov bez majetkovej účasti družstva s ročným poplatkom v sume do 3.000 € celkom. O výbere združenia/zväzu/komory/asociácie rozhodne predstavenstvo.

Odôvodnenie návrhu: Rozhodnutie družstva o jeho vstupe do združenia/zväzu/komory/asociácie musí byť schválené na základe Stanov OSBD Žilina len Zhromaždením delegátov. Uvedené je v súlade s predloženým plánom hospodárenia.

Faktické poznámky v rozprave:

- P. Zelná sa opýtala: Nemá ZD rozhodovať o konkrétnom združení/zväze/komore/asociácii?
- Predseda júci na otázku reagoval: Zhromaždenie delegátov odsúhlasí uznesením podmienky, za akých družstvo vstúpi do združenia/zväzu/komory/asociácie a maximálnu výšku ročného poplatku za vstup.
- P. Zelná sa opýtala: Ako chápať predložený plán hospodárenia OSBD Žilina, keďže je september a jeho obsahom sú plány na celý rok, napr. navýšenie mzdových nákladov, ktoré neboli skôr odsúhlasené a odsúhlasia sa až teraz? Boli už navýšené mzdové náklady vyplatené?
- Predseda júci na otázku reagoval: Mzdové náklady sú v pláne navrhnuté už od apríla 2020 a sú výsledkom kolektívneho vyjednávania v rámci Kolektívnej zmluvy pre celý rok 2020. V roku 2020 nebolo zatiaľ realizované žiadne navýšenie miezd zamestnancov súvisiacich so schváleným plánom.
- Ing. Nemeč sa opýtal: Pozmeňovacie návrhy, ktoré som zaslal e-mailom, boli zahrnuté do materiálov na Zhromaždenie delegátov?
- Predseda júci na otázku reagoval: Materiály na ZD boli zaslané delegátom skôr, ako Vaše pozmeňujúce návrhy, a preto ich už nebolo možné zapracovať. Ak na návrhoch trváte, je nutné ich predložiť vo formulároch na predkladanie pozmeňovacích návrhov. Požiadal JUDr. Kopáčovú, aby uvedené návrhy do formulárov prepísala.

8.2 Pozmeňovací návrh Ing. Nemca: V hospodársko-finančnom pláne OSBD Žilina na rok 2020, časť B) bod 2. vypustiť v odseku 1 „prijat“ do správy min. 3 bytové domy.“

Odôvodnenie návrhu: Každoročné prijímanie nových bytových domov bez zvyšovania počtu odborných zamestnancov ohrozuje dostupnosť poskytovania služieb správy už zazmluvnených domov, včasnú reakciu na požiadavky technického charakteru.

Faktické poznámky v rozprave:

- P. Zelná sa opýtala: Prihlásil sa p. Nemeč ako rečník do rozpravy na začiatku rokovania?
- Predsedajúci na otázku reagoval: Pán Nemeč sa ako rečník neprihlásil.
- P. Babka sa vyjadril: Návrh p. Nemca je zaujímavý, ale má „slabiny“, pretože ak chceme zvyšovať mzdy zamestnancov, buď to dáme z vlastných zdrojov, zvýšime výnosy z prijímaných bytových domov, alebo sa bude musieť zvýšiť poplatok za správu.
- Predsedajúci na predložený návrh reagoval: Nájsť matematickú súvislosť s počtom bytových domov a počtom zamestnancov sa veľmi ťažko hľadá. Za posledné 3 roky sme napríklad prijali do správy 12 bytových domov, z ktorých sme navýšili ročne výnosy o cca 9,5 tis. €. Vyhodnotiť, ako nás uvedené bytové domy zaťažili svojimi požiadavkami, je ťažké a individuálne. Zaujímavosťou je, že najviac požiadaviek sme zaevidovali od novostavieb a najmenej od malých bytových domov bez žiadnej obnovy iba v pôvodnom stave. Každý rok je individuálny na predložené žiadanky na opravu a na riešenie vzniknutých problémov. Najväčšou pomocou pre zabezpečenie služieb je efektívna vzájomná komunikácia a riešenie požiadaviek so zástupcami vlastníkov a domovníkmi. Stabilita vhodných zamestnancov a ich odmeňovanie je rovnako zárukou dostupnosti poskytovaných služieb.
- Ing. Nemeč reagoval: Týmto návrhom chcem dosiahnuť, aby som ako zástupca vlastníkov ich dokázal uistiť, že pri riešení bežných technických problémov nebudú dlho čakať na ich vyriešenie.

8.3 Pozmeňovací návrh p. Nemca: V hospodársko-finančnom pláne OSBD Žilina na rok 2020, časť B) bod 2. doplniť nový odsek: „sprístupniť zástupcom vlastníkov bytov systém evidencie žiadostí a monitoring správy bytových domov.“

Odôvodnenie návrhu: Zástupca vlastníkov bytov a domový dôverník sú osobami, ktorí schvaľujú žiadanky na opravy, technické zásahy a pod. Pre zrýchlenie zadávania žiadostí (žiadaniek) a zlepšenie dostupnosti informácií o správe vlastného bytového domu v zmysle zmluvy s OSBD, ale aj o postupe v plnení v zmysle žiadaniek subdodávateľmi a servisnými organizáciami navrhujem zaviesť informačný systém, ktorý tieto požiadavky splní a sprístupniť ho zástupcom vlastníkov bytov. Pokiaľ už OSBD disponuje takýmto systémom (napr. systém MIS), žiadame o jeho sprístupnenie s možnosťou registrácie užívateľov a autorizácie prístupov.

Faktické poznámky v rozprave:

- P. Berzáková sa vyjadrila: V ročnom vyúčtovaní je všetko uvedené v Správe o činnosti správcu.
- P. Babka povedal: Myslím si, že pre domovníkov to potrebné nie je, ale pre ZVB áno.
- P. Jančík sa vyjadril: Na stránke „www.poschodoch.sk“ sú všetky potrebné informácie. Pri žiadankách navrhuje, aby do týždňa od zadania žiadanky dostal ZVB informáciu o stave jej vybavenia.
- P. Tvarožek reagoval: So žiadankami nie je problém, ale s ohlasovaním revízií.
- Mgr. Wiesler sa opýtal: Neuvažuje sa niečo podobné zaviesť na novej webovej stránke OSBD Žilina?
- Predsedajúci odpovedal: Súčasťou novej webovej stránky nič podobné nebude.
- Ing. Divinec vyjadril svoj názor: Elektronizácia je dobrý nápad, ale cesta k dokonalej elektronizácii je veľmi dlhá.
- Predsedajúci sa vyjadril: V Manažérskom informačnom systéme (ďalej len „MIS“) bol navrhnutý aj modul sprístupnenia systému pre zástupcov vlastníkov a domovníkov. Po transformácii webdomusu na portál www.poschodoch.sk sme investovali čas na aplikáciu a sprístupnenie tohto systému v našich podmienkach. Portál sme prvé roky sprístupnili pre všetkých zákazníkov bezplatne a družstvo za prístupy platilo. V roku 2018 sme pre nízky záujem systém pre zástupcov vlastníkov a domovníkov bezplatne zachovali a pre zákazníkov spoplatnili. Z dôvodu nízkeho záujmu sme v implementácii prístupu MIS nepokračovali. Elektronizáciu a prístup zástupcov domov vnímam veľmi pozitívne, no musíme si uvedomiť prácnosť vytvorenia takéhoto systému a aj jeho efektívnosť. Momentálne sa sústreďujeme na vytvorenie elektronickej evidencie a systému na správu výťahov.

Predsedajúci ukončil rozpravu.

Predseda návrhovej komisie **zahájil hlasovanie za prijatie uznesení:**

8. ZD/2020 Zhromaždenie delegátov schvaľuje účasť družstva v združení/zväze/komore/asociácii/ v oblasti správy bytov/NP/nehnutelností a rozpočítavania nákladov za užívanie bytov bez majetkovej účasti družstva s ročným poplatkom v sume do 3.000 € celkom. O výbere združenia/zväzu/komory/asociácie rozhodne predstavenstvo.

Hlasovanie:	Za:	68	Proti:	12	Zdržal sa:	2	Uznesenie bolo prijaté
-------------	-----	----	--------	----	------------	---	------------------------

9. ZD/2020 V hospodársko-finančnom pláne OSBD Žilina na rok 2020 časť B) bod 2. vypustiť v odseku 1 „prijat' do správy min. 3 bytové domy.“

Hlasovanie:	Za: 22	Proti: 39	Zdržal sa: 18	Uznesenie nebolo prijaté
-------------	--------	-----------	---------------	--------------------------

10. ZD/2020 V hospodársko-finančnom pláne OSBD Žilina na rok 2020 časť B) bod 2. doplniť nový odsek „sprístupniť zástupcom vlastníkov bytov systém evidencie žiadostí a monitoring správy bytových domov.“

Hlasovanie:	Za: 13	Proti: 48	Zdržal sa: 16	Uznesenie nebolo prijaté
-------------	--------	-----------	---------------	--------------------------

11. ZD/2020 Zhromaždenie delegátov OSBD Žilina schvaľuje predložený návrh plánu hospodárenia OSBD Žilina na rok 2020, vrátane prijatého návrhu uznesenia predloženého Bc. Milanom Piliárom.

Hlasovanie:	Za: 72	Proti: 1	Zdržal sa: 5	Uznesenie bolo prijaté
-------------	--------	----------	--------------	------------------------

9. Diskusia

- P. Babka poukázal na negatívny vplyv rekonštrukcií loggií vlastníckmi tak, že sa izba rozšíri o časť loggie. Uvedené ovplyvňuje podlahovú plochu bytu a súvisí to s rozpočítaním tepla pre bytové domy.
- Predsedajúci reagoval: Pri týchto úpravách vlastníci porušujú stavebný zákon a platnú legislatívu. Pri rekonštrukcii zasahujú do spoločnej priečky bytového domu bez schválenia ostatnými vlastníckmi. Uistil p. Babku, že ak on sám osobne dá podnet na riešenie daného problému, bude to ako predseda predstavenstva sám právne riešiť, lebo to nemožno naďalej tolerovať.
- p. Jandzík sa opýtal: Neuvažuje sa o elektronickom zasielaní ročného vyúčtovania?
- Ing. Bučkuliak na otázku reagoval: Elektronické zasielanie vyúčtovania funguje na portáli „www.poschodoch.sk“, vrátane elektronického podpisovania prevzatia vyúčtovania.

10. Záver

Rokovanie Zhromaždenia delegátov bolo ukončené o 18:40 hod.

Prílohy zápisnice:

1. Prezenčné listiny /odovzdanie klikerov/
2. Pozvánka na ZD zo dňa 08.03.2020
3. Materiály predkladané na rokovanie:
 - Návrhy uznesení
 - Výročná správa za rok 2019, Príloha Výročnej správy za rok 2019 - Správa o činnosti a výsledkoch hospodárenia k 31.12.2019
 - Hospodársko-finančný plán OSBD Žilina na rok 2020
4. Správa predsedu kontrolnej komisie o činnosti kontrolnej komisie
5. Správa mandátovej komisie
6. Výpis uznesení zo Zhromaždenia delegátov
7. Grafický výstup z hlasovania klikermi

V Žiline dňa 09.09.2020

Zapísala: Ing. Viera Balčáková, zapisovateľka, v.r.

Predsedajúci: Bc. Milan Piliar, predseda predstavenstva, v.r.

Overovatelia: Mgr. Otto Wiesler, v.r.

Ing. Marián Králik, v.r.