

Z á p i s n i c a

zo zhromaždenia delegátov konaného dňa 28. 05. 2026 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 28. 04. 2026.

Program:

- 1/ Otvorenie a schválenie programu
- 2/ Určenie zapisovateľov, voľba overovateľov zápisnice, voľba mandátovej a návrhovej komisie
- 3/ Prestávka
- 4/ Správa mandátovej komisie
- 5/ Kontrola plnenia uznesení z predchádzajúcich ZD
- 6/ Správa o činnosti družstva
- 7/ Správa o výsledku hospodárenia za rok 2025
- 8/ Správa o činnosti Kontrolnej komisie
- 9/ Schválenie ročnej účtovnej závierky a rozhodnutie o rozdelení hospodárskeho výsledku 2025
- 10/ Stav prevodov bytov do osobného vlastníctva, počty členov SBDO
- 11/ Prehľad o stave súdnych sporov
- 12/ Prestávka
- 13/ Diskusia
- 14/ Návrh uznesení ZD
- 15/ Záver

1 – Otvorenie a schválenie programu

ZD otvoril Ing. Peter Poustecký, predseda Predstavenstva SBDO, ktorý privítal delegátov na zasadnutí po chvíli ticha venovanej spomienke na zosnulého Ing. Miroslava Talandu. Vyzval prítomných delegátov na prípadné doplnenie, vypustenie bodu alebo pridanie bodu programu.

Hlasovanie za program ako je uvedený v pozvánke:

za: 34

proti: 0

zdržal sa: 0

2 – Určenie zapisovateľov, voľba overovateľov zápisnice, voľba návrhovej komisie

Určenie zapisovateľov:

p. Iveta Illešová
p. Jaroslav Malina

Voľba overovateľov zápisnice:

p. Renáta Maczeáková – Senec
p. Anna Minarovičová – Pezinok

za: 34
proti: 0
zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

Voľba mandátovej komisie:

p. Pavol Huk – Stupava
Ing. Peter Kovács – Senec
p. Ivan Kocák – Malacky

za: 34
proti: 0
zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

Voľba návrhovej komisie:

JUDr. Ing. Milan Encinger – Modra
p. Mária Balayová – Senec
p. Viera Cíferská – Pezinok

za: 34
proti: 0
zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

3 – Prestávka

4 – Správa mandátovej komisie

Správu mandátovej komisie predniesol člen komisie Ing. Peter Kovács a skonštatoval, že z celkového počtu pozvaných delegátov 38 sa dnešného rokovania osobne zúčastňuje

34 delegátov, čo predstavuje 89,47 % a to znamená, že ZD je uznášaniaschopné a môže v zmysle Stanov družstva prijímať príslušné opatrenia a závery. Zhromaždenia sa zúčastňujú aj 4 hostia a 4 pracovníci družstva.

5 – Kontrola plnenia uznesení z predchádzajúcich ZD

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 účtovné obdobie.

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.

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 (Zmenené uznesením zo ZD 29. 05. 2025): Ukladá predstavenstvu družstva trvale sa zaoberať riešením pohľadávok a ich vymáhaním. Zmenené len do ZD 29. 05. 2025.

Uznesenie je plnené.

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

Uznesenie je plnené.

B 2 zo dňa 29. 05. 2003, uznesenie 2c zo dňa 29. 04. 2010, uznesenie 2d zo dňa 31. 05. 2012 o výplate podielov na HV sú splnené v časti výplaty podielov bývajúcim členom, výplaty nebývajúcim členom priebežne pokračujú.

3 b zo ZD konaného 05. 06. 2014 – ukladá PD odporúčať na schôdzach vlastníkov uzatvorenie zmluvy o spolupráci so zástupcami vlastníkov s definovaním výšky a spôsobu odmeny.

Uznesenie je priebežne plnené.

3 zo ZD konaného 31. 05. 2016 – ukladá predstavenstvu družstva predkladať informáciu o aktívnych a ukončených súdnych sporoch na každom zhromaždení delegátov vždy za uplynulý kalendárny rok.

Uznesenie je plnené.

ZD berie správu o plnení úloh z predchádzajúcich ZD na vedomie v predloženom znení.

6 – Správa o činnosti družstva

Ing. Peter Poustecký vyzval delegátov aby sa vyjadrili k predloženému materiálu.

Ing. Ukropec – upozornil na nesprávne slovo v texte na strane 3 správy.

ZD berie na vedomie správu o činnosti družstva v predloženom znení.

7 – Správa o výsledku hospodárenia za rok 2025

Ing. Peter Poustecký požiadal delegátov aby sa vyjadrili k správe o výsledku hospodárenia za rok 2025 ktorá bol predložená v materiáloch.

p. Jakubcová – úspora mzdových prostriedkov (strana 2 správy, účet 521)

p. Pátková – plán sa robí v októbri na nasledujúci rok, v čase tvorby plánu bola predpokladaná vyššia inflácia, skutočnosť 2025 bola vyššia ako skutočnosť 2024 aj pri úspore oproti plánu

ZD berie na vedomie správu o výsledku hospodárenia za rok 2025 v predloženom znení.

8 – Správa o činnosti Kontrolnej komisie

Ing. Tomkovičová vyzvala delegátov aby sa vyjadrili k predloženému materiálu.

ZD berie správu o činnosti Kontrolnej komisie za rok 2025 na vedomie v predloženom znení.

9 – Schválenie ročnej účtovnej závierky a rozhodnutie o rozdelení hospodárskeho výsledku 2025

ZD schvaľuje ročnú účtovnú závierku za rok 2025.

za: 34

proti: 0

zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

ZD schvaľuje rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2025 v sume 52 836,70 € nasledovne:

- prevodom na účet nerozdelený zisk (účet č. 428.025 HV 2025) v sume 30 000,- €
- prevodom na investičný fond (účet č. 427.300) v sume 22 836,70 €, z tejto sumy použiť sumu 7 570,- € na sanáciu narušenej statiky budovy ÚS Senec

Ing. Poustecký – na opravu strediska Senec bolo namiesto plánových 7 570,- € použitých asi 4 961,86 € (zatiaľ neprišli všetky faktúry).

za: 34
proti: 0
zdržal sa: 0

Uznesenie bolo prijaté.

10 – Stav prevodov bytov do osobného vlastníctva, počty členov SBDO

ZD berie na vedomie správu o prevode bytov do osobného vlastníctva, počty členov SBDO.

11 – Prehľad o stave súdnych sporov

Mgr. Martiníková vyzvala delegátov aby sa vyjadrili k predloženému materiálu.

Ing. Ukropec – ako riešiť vlastníkov bytov ktorí montujú antény a klimatizačné jednotky na zateplených domoch?

Mgr. Martiníková – rozhoduje nadpolovičná väčšina vlastníkov v dome. Ak si namontujú svojvoľne dať im podmienky, žiadať vrátenie do pôvodného stavu. Je to poškodzovanie spoločných častí domu – opraviť na ich náklady, prípadne riešiť súdne.

p. Cíferská – poškodením fasády padne záruka na zateplenie. Navrhujem aby technický a právny útvar odsúhlasoval montáž klimatizácie iba na balkóny.

Ing. Ukropec – kontrolovať či sú dodržané všetky podmienky pri montáži klimatizačných jednotiek uvedené vo výjadrení SBDO.

Ing. Poustecký – nedá sa to odkontrolovať, ľudia to tam jednoducho namontujú, napríklad nový vlastník bytu bez toho aby sa zaujímal, aké pravidlá pri týchto inštaláciách boli prípadne dohodnuté v dome v minulosti.

ZD berie na vedomie správu o činnosti právneho útvaru za obdobie od 1. 1. 2025 – 31. 12. 2025.

12 – Prestávka

13 – Diskusia

Písomné prihlášky do diskusie neboli žiadne.

p. Polák – existencia domového poriadku

Ing. Poustecký – je na našej stránke, vlastníci ho upravujú podľa potreby. Pri porušení sa dá vymáhať iba náhrada škody, nie postih.

p. Malina – vyhláška Ministerstva hospodárstva č. 503/2022 Z. z. – základná zložka nákladu na kúrenie.

Ing. Poustecký – je nález Ústavného súdu o nesúlade niektorých častí vyhlášky s ústavou. Nevzťahuje sa to na vyúčtovanie za rok 2025 ani na dom Dukelská 45, Modra, vzťahuje sa len na priestory s individuálnym kúrením.

14 – Návrh uznesení ZD

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

Zhromaždenie delegátov

1. Berie na vedomie:

- a) správu mandátovej komisie;
- b) informáciu o plnení uznesení z predchádzajúcich ZD s pripomienkou Ing. Ukropca;
- c) správu o činnosti družstva v predloženom znení;
- d) správu o výsledkoch hospodárenia družstva za rok 2025 v predloženom znení;
- e) správu o činnosti kontrolnej komisie družstva v predloženom znení;
- f) správu o prevode bytov do osobného vlastníctva a počty členov SBDO v predloženom znení;
- g) prehľad o stave súdnych sporov v predloženom znení.

2. Schvaľuje:

- a) ročnú účtovnú závierku SBDO zostavenú k 31. 12. 2025 v predloženom znení;
- b) rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2025 v sume 52 836,70 € nasledovne:
 - prevodom na účet 428.025 (nerozdelený zisk roku 2025) vo výške 30 000,- €
 - prevodom na investičný fond (účet 427.300) v sume 22 836,70 €, z tejto sumy použiť sumu 7 570,- € na sanáciu narušenej statiky budovy ÚS Senec.

15 - Záver

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

V Pezinku dňa 28. 05. 2026

Ing. Peter Poustecký

Zápisnicu zo Zhromaždenia delegátov konaného dňa 28. 05. 2026 vo veľkej zasadačke SBDO Pezinok vypracovali:

p. Iveta Illešová

p. Jaroslav Malina.....

Overovatelia zápisnice:

p. Renáta Maczeáková

p. Anna Minarovičová.....

Prílohy: uznesenia ZD
prezenčná listina