

## ZÁPISNICA

z mimoriadneho zasadnutia obecného zastupiteľstva konaného dňa 30.05.2007

**Počet poslancov obecného zastupiteľstva:** 9

**Prítomní:** 8

**Ospravedlnený:** p. Ján Bielčík

**starosta obce:** Mgr. Peter Švaral

**hlavný kontrolór:** Darina Dávidová

**Ďalší prítomní:** pracovníci OcÚ a občania podľa prezenčnej listiny

### **Program:**

1. Otvorenie, schválenie programu, návrhovej komisie a overovateľov zápisnice.
2. Správa o rokovaní OR
3. Správa o rokovaní komisií OZ
4. Informácia o činnosti spoločnosti TREMOBYT, spol. s. r. o.
5. Interpelácie poslancov
6. Rôzne
7. Diskusia
8. Záver

### **K bodu programu č. 1**

Zasadnutie obecného zastupiteľstva otvoril starosta obce Mgr. Peter Švaral. Po privítaní poslancov a ostatných prítomných občanov ospravedlnil neprítomného poslanca p. Bielčíka a zároveň oznámil, že p. Bielčík sa vzdáva mandátu poslanca. Oboznámil prítomných s programom tretieho zasadnutia OZ. Ako zapisovateľka bola určená : Alena Karšayová, overovatelia: Ing. Ľudmila Radičová, Mgr. Amália Benkovičová. Starosta obce predložil návrh na zloženie návrhovej komisie v zložení p. Ján Diviak, Ing. Bohuslav Katrenčík, Ing. Andraj Topolčány

Predložené návrhy boli jednohlasne schválené .

### **K bodu programu č. 2**

Starosta obce podal správu o zasadnutí OR, ktorá sa konala 28.05.2007 za prítomnosti p. D. Dávidovej, Ing. Ľ. Radičovej ,p. F. Ambru, p. V. Báchora. Zaoberali sa všetkými poskytnutými informáciami, verejnými listinami a správami vypracovanými na základe dostupných materiálov, ktoré sa týkajú spoločnosti TERMOBYT R spol. s.r.o.

Uzniesli sa, že bude dobré prehodnotiť nájomné a spoločenské zmluvy.

OZ vzalo na vedomie správu o zasadnutí OR uznesením č. 42/2007

### **K bodu programu č. 3**

Starosta informoval o rokovaní kultúrnej komisie, ktorá sa konala 22.05.2007

### **K bodu programu č. 4**

Starosta obce stručne informoval všetkých prítomných o štruktúre vzťahov a financovania v spoločnosti TERMOBYT R, spol. s r.o. (ďalej len „TERMOBYT“), čo a na základe akých zmlúv pre obec vykonáva a ako a na základe akých zmlúv hospodári s majetkom obce.

Hlavnou činnosťou spoločnosti je správa bytov a výroba a distribúcia tepla a teplej úžitkovej vody. Vzhľadom na skutočnosť, že sa obecné zastupiteľstvo od vzniku spoločnosti TERMOBYT R, t.j. od roku 1998 v podstate nezaoberalo činnosťou tejto spoločnosti a ani spôsobom akým nakladá a hospodári s obecným majetkom – s výnimkou troch správ o činnosti spoločnosti, prenechania televízneho káblového rozvodu do prenájmu spoločnosti, riešenia správy objektu Zdravotného strediska TERMOBYTOM a vyčlenením peňažných prostriedkov z rozpočtu obce na vyrovnanie platieb za neplatičov v roku 2005, starosta informoval o vývoji vzťahu TERMOBYT a obec nasledovne:

Spoločnosť TERMOBYT R, spol. s r.o. bola vytvorená na základe spoločenskej zmluvy zo dňa 01.07.1998 pričom základné imanie spoločnosti bolo vytvorené výlučne peňažnými vkladmi spoločníkov pričom výška vkladu je nasledovná:

Obec Rohožník: 102 000,-Sk

Janka Hollá: 98 000,-Sk

- V roku 1998 na základe nájomnej zmluvy prenechala obec TERMOBYTU majetok slúžiaci výrobe, rozvodu a dodávke tepla a TUV, a to tepelné zariadenia vo vlastníctve obce, rozvody teplej vody od zdroja až po odberateľov, všetky zariadenia a priestory pre výrobu, rozvod a dodávku tepla a TUV, ako budovu kotolne, rozvody a súvisiace technické zariadenia. Cena nájmu bola zostavená nasledovne – zložka zodpovedajúca výške daňových odpisov z prenajatého majetku, pričom výška odpisov v dohodnutej sume 500.000,-Sk alebo vo výške ročných opráv sa musel majetok obce zhodnocovať, ďalšou zložkou ceny nájmu bolo nájomného vo výške 1.000,-Sk ročne a doba nájmu bola dohodnutá na neurčito. Táto nájomná zmluva bola upravená dodatkom podpísaným dňa 02.01.2005, podľa ktorého už napr. ročné investície, resp. opravy vo výške 500.000,-Sk neboli súčasťou ceny nájmu a doba nájmu bola dohodnutá na 15 rokov. Tento dodatok nebol prerokovaný Obecným zastupiteľstvom a starosta vyjadril pochybnosti o súlade postupu pri jeho uzatvorení s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce Rohožník.
- V roku 2001 obec uzavrela so spoločnosťou TERMOBYT nájomnú zmluvu, ktorou bol prenechaný na užívanie a hospodárenie spoločnosti televízny káblový rozvod. Podľa zúčtovania TKR za obdobie 1996 – 1. Polrok 2001 pre TERMOBYT za účelom odovzdania TKR do jej správy hospodársky výsledok používania TKR za sledované obdobie predstavoval celkové príjmy vo výške 826.832,-Sk a výdavky 698.154,-Sk, t.j. výnos cca 128.000,-Sk, pričom z obecných prostriedkov tam bolo za sledované obdobie vložených 263.744,-Sk.
- Na základe zmluvy prerokovanej OZ dňa 23.09.2003 TERMOBYT vykonával aj správu objektu Zdravotného strediska.
- Dňa 03.01.2005 obec uzatvorila so spoločnosťou TERMOBYT mandátnu zmluvu na základe, ktorej TERMOBYT sa zaviazal odovzdávať a preberať byty a obytné miestnosti a so súhlasom obce uzatvárať príslušné zmluvy, určovať predpis výšky nájomného, zabezpečovať mesačné úhrady nájomného a preddavkov na služby, vyhotovovať ročné vyúčtovania, viesť evidenciu pohľadávok a vymáhať pohľadávky obce voči neplatičom, vypovedať nájomné zmluvy, zabezpečovať a vykonávať údržbu a pod. Na základe tejto zmluvy TERMOBYT pre obec vykonával správu bytov vo vlastníctve obce, t.j. nájomné byty a sociálne byty a objektu Zdravotného strediska. Na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva 14/2005 zo dňa 15.02.2005 bolo z rozpočtu obce na vyrovnanie platieb za neplatičov a na údržbu nájomných bytov čiastku 240.673,-Sk. Na základe informácie konateľky TERMOBYTU pani Hollej zo dňa 18.04.2007 za obdobie od roku 2002 do 31.12.2006 sú evidované a priebežne vymáhané pohľadávky od neplatičov v celkovej výške cca 626.639,-Sk, pričom pohľadávky vzniknuté v období od roku 2005 predstavujú čiastku cca 408.000,-Sk.

Túto mandátnu zmluvu dňa 28.02.2007 TERMOBYT vypovedal a dňom 01.06.2007 povinnosti, ktoré vyplývajú zo správy obecných bytov a nebytových priestorov zabezpečuje obecný úrad.

Za obdobie existencie spoločnosti TERMOBYT bol obci vyplatený podiel na zisku za rok 1998 vo výške 248.482,-Sk. Svoj podiel na zisku za rok 1999 na základe nájomnej zmluvy o prenájme motorového vozidla AVIA vo výške 137.558,-Sk obec prenechala spoločnosti TERMOBYT. Zisk za rok 2000 vo výške 11.726,-Sk bol odvedený do rezervného fondu spoločnosti. V roku 2001 TERMOBYT vykázal stratu vo výške 26.357,-Sk. Celý zisk za rok 2002 vo výške 108.225,-Sk ponechali obaja spoločníci v spoločnosti na investície. Obec ponechala v spoločnosti svoj podiel na zisku za roky 2003 a 2004 v celkovej výške 612.859,-Sk v spoločnosti na ďalšie investície a zhodnotenie obecného majetku, druhý spoločník si za toto obdobie svoj podiel na zisku vybral. Za rok 2005 spoločnosť vykazuje stratu vo výške 282.152,-Sk a za rok 2006 zatiaľ spoločnosť vykazuje stratu 1.707.606,-Sk pričom Valné zhromaždenie zatiaľ neschválilo ročnú uzávierku za rok 2006.

Starosta vo svojom vystúpení uviedol, že z uvedeného na základe jemu dostupných dokladov vyplýva, že za obdobie existencie spoločnosti vklad obce predstavuje investície do prenajatej kotolne vo výške cca 3.500.000,-Sk, vklad do základného imania 102.000,-Sk a zisk ponechaný v spoločnosti na investície vo výške 678.253,-Sk a prínos pre obec účasti na činnosti TERMOBYTu predstavuje vyplatený podiel na zisku za rok 248.482,-Sk a čiastku 137.558,-Sk predstavujúcu sumu na základe zmluvy o prenájme AVIE. Na druhej strane vklad druhého spoločníka do spoločnosti za sledované obdobie predstavuje suma 98.000,-Sk ako vklad do základného imania a sumu 53.030,-Sk predstavujúcu zisk za rok 2002 ponechaný na investície, pričom za sledované obdobie bol druhému spoločníkovi vyplatený podiel na zisku vo výške 959.467,-Sk.

Starosta zároveň informoval o stretnutí spoločníkov spoločnosti TERMOBYT za účasti členov dozornej rady, ktoré sa konalo dňa 28.05.2007, ktorého výsledkom bolo že:

- účtovná závierka sa neschválila pre nejasnosti
- konateľ bol požiadaný o vyšpecifikovanie príčiny strát
- je potrebné vypracovať vnútropodnikové smernice účtovania
- prepracovať inak za nákladová položka vo výške 786 tis- položka, ktorá sa musí vyriešiť

Starosta vo svojom vystúpení uviedol, že takéto hospodárenie s majetkom obce považuje za nevýhodné pre obec, pretože z jeho pohľadu sa obec podieľa na podnikaní spoločnosti, z ktorej nemá v podstate žiadny príjem a po 7 rokoch sa má podieľať na vyrovnávaní straty vo výške cca 1.300.000,-Sk.

Informáciu o činnosti spoločnosti Termobyte podala p. Hollá.

Spoločnosť sa zaoberá činnosťou výroby tepla a rozvodu tepla a teplej vody pre obyvateľov sídliska Rohožník, na základe vypracovanej energetickej koncepcie. Úlohou spoločnosti je realizovať opatrenia vedúce k zníženiu spotreby tepla na vykurovanie a prípravu teplej úžitkovej vody. Prehľad úspor od r. 1995 do 2006

**1995-** 43 669,80Gj, **1996-** 38 747,97, **1997-** 37 681,00, **1998-** 39 055,00, **1999-** 37 947,70, **2000-** 33 307,80, **2001-** 34 259,70, **2002-** 34 525,00, **2003-** 35 158,83, **2004-** 34 264,00, **2005-** 34 475,00, **2006-** 31 020,98

Spoločnosť sa zaoberá správou vlastníckych a nájomných bytov. V oblasti vlastníckych bytov je situácia uspokojivá. Najväčším problémom sú neplatiči v nájomných bytoch a celkový nedoplatok predstavuje sumu 977 235,- Sk. Zmena v tomto smere by mala nastať prechodom obecných bytov pod obec, pretože všetky príspevky za správu idú do spoločnosti a z nájomných bytov si to nemá z čoho odrátať. Ďalej sa zaoberá aj správou TKR v obci. Poplatok, ktorý sa platí sa používa na bežnú údržbu, mesačný servis, pohotovostné zásahy v prípade veľkého výpadku energie a pod. Platí sa za šírenie TKR a za každú prípojku mesačne. Prebieha výstavba 13 bytovej jednotky a stavba je financovaná priamo z finančných

prostriedkov vlastníkov. Bol zobratý preklenovací spotrebný úver 3.000.000,-Sk, aby sa mohlo začať, pokiaľ si budúci vlastníci povybavujú úvery. V spoločnosti bola NKÚ- finančná kontrola , 2x daňová kontrola, Štátna obchodná inšpekcia bez pripomienok. Prebiehajú revízie plynových potrubí a technická inšpekcia výťahov .

OZ vzalo na vedomie informáciu o činnosti spoločnosti Termobyť R, spol. s.r.o. uznesením č.43/2007

### **K bodu programu č.5**

Ing. Ľ. Radičová požiadala o informáciu akú hodnotu mala kotolňa v r. 1998 a akú hodnotu má v r. 2007. Poznamenala, že nájomná zmluva nie je nájomná ale delimitačná, a že kotolňa vlastne nie je majetkom obce.

Ing. B. Katrenčík poznamenal, že takýto spôsob prenájmu je pre obec výhodný. Cementáreň dala bezodplatne obci k dispozícii kotolňu. Pre tento účel sa vytvoril bytový podnik a od r. 1998 prevzala správu nová spoločnosť Termobyť čiže iba správu, majetok zostal obci. Vždy je rozhodujúci majiteľ v tomto prípade je to obec.

Starosta obce položil otázku aký je vlastne zmysel spoločnosti, či bude spoločnosť takto pokračovať ďalej, či ju prevezme niekto iný, kto nebude stratový, či sa po 8 rokoch obec má podieľať na strate.

Otázka z publika –či je možné využiť iba 3 zásobníky zo 6- dvoj trubkový systém, v akých výškach prebiehali investície, nákladová položka 3.3, čo je v tých 62 korunách, ktorá sa musí dodržať, prečo vznikla 3.3, dodržanie koncepcie.

p. J. Hollá odpovedala, že koncepciu vypracovali odborníci a bola schválená OZ.

Od roku 1995 robí atesty tepelného hospodárstva. Náklady na teplo sa znížili z dôvodu zateplenia je však problém z 3 km dlhým potrubím, ktoré potrebuje zrekonštruovať avšak nikto sa nechce pustiť do rekonštrukcie .

Pán.....sa opýtal či zvažovali dvoj trubkový systém . P. Hollá odpovedala, že zvažovali rôzne varianty.

Ing. Žilavý sa opýtal prečo si obec ako spoluvlastník nevybral svoju časť zisku a prečo p. Hollá neinvestovala takú istú čiastku ako obec. P. Hollá odpovedala, že dala obci Aviu a k inému sa nevyjadřila.

Ing. Katrenčík sa opýtal prečo si obec tie peniaze nevybrala a nepoužila.

Ing. Radičová požiadala o percentuálnu štruktúru bytov. P. Hollá odpovedal a, že bytov je 630 plus MŠ, ZŠ, DJ, KD. Starosta povedal, že sa nechce zaoberať cenou tepla a vecami podobnými , ale chce riešiť otázku, aký zmysel má pre obec pôsobenie tejto spoločnosti, z ktorej obec nemá nič. Ing. Katrenčík vyslovil nesúhlas k predaju tohto majetku. Zrušil by sa systém služby pre obyvateľov .Obec ako vlastník má väčšie výhody. Starosta uviedol, že nemá záujem predávať tento kotolňa, ale má záujem na tom aby mala obec nejaký prínos z toho, že vlastní takýto majetok.

Majetok je v správe Termobytu treba oddeliť majetok od správy .

Aká strata a kto je zodpovedný za stratu?

P. J. Hollá povedala, že ukončila správu AFK a musela odvieť 776 tis. Stále hľadá riešenie ako preúčtovať prostriedky. 900 tis sú neplatiči. Ing. Katrenčík poskytol informáciu o legálnom opravnom prostriedku a opýtal sa na prácu dozornej rady.

Starosta odpovedal, že už 5 mesiacov rieši účtovné veci a ako fungovali doteraz je preňho nepochopiteľné, ale uznáva, že postup spoločnosti pri rozdeľovaní zisku bol v súlade s právnymi predpismi, pretože ho schválilo Valné zhromaždenie spoločnosti v súlade so zákonom, resp. spoločenskou zmluvou. Súčasne vyslovil názor, že je neprípustné, aby to naďalej takto pokračovalo. Dal by správu niekomu inému. P. Rudavská sa opýtala či je možné odstúpiť od zmluvy. Starosta odpovedal, že je možné, že obec sa s Termobytom dohodne a zmluvu ukončí k 31.08.2007, alebo zmluvu ukončí výpoveďou, a potom výpovedná lehota je

6 mesačná a musí skončiť 31.12., teda výpoveď by musela byť daná do konca júna a následne môže dať obec predmetný majetok do prenájmu za úplne iných podmienok. Obec by riešila vlastnými silami dodávateľské zmluvy s osobou, ktorá má oprávnenie vykonávať takúto činnosť. Starosta skonštatoval, že obec za 7 rokov investovala 3,5 mil. druhý spoločník neporovnateľne menej a myslí si, že spolupráca s Termobytom pri prenájme by sa mala ukončiť, pretože neprináša pre obec úžitok.

Ing. Topolčány skonštatoval, že najväčšia strata sú nájomné byty

Ing. Katrenčík sociálna politikla je stratová

P. Hollá investuje do bytoviek zveľaďuje

Ing. Žilavý dal návrh, aby poslanci ukončili diskusiu

Mgr. Benkovičová navrhla zmluvu upraviť alebo zrušiť, alebo vypracovať novú nájomnú zmluvu.

Starosta uviedol, že podľa neho existujú nasledovné možnosti riešenia:

1. na spolupráci so spoločnosťou sa nebude meniť nič, lebo sa skonštatuje, že je to najlepšie čo obec mohlo stretnúť,
2. obec v spoločnosti by mala byť aktívnejšia – iný mechanizmus, aby mal konateľ dôvod ísť do zisku a ponechať obecný majetok v správe Termobytu - prehodnotiť spoločenskú zmluvu zmeníme nájomnú zmluvu a inak upravíme zmluvné podmienky
3. zoberieme majetok obce, t.j. kotoľňu z TERMOBYTU a dáme ho niekomu inému, kto s ním bude lepšie hospodáriť
4. obec zoberie svoj majetok zo spoločnosti a bude s ním hospodáriť vo vlastnej réžii, tak ako to teraz musí robiť s nájomnými a sociálnymi bytmi a so zdravotným strediskom

p. Báčor zhodnotil celú diskusiu za veľmi nejasnú plnú ekonomických a právnických termínov a navrhol, aby sa stretli konateľka a starosta a prehodnotili aj výpoveď zmluvy, predložiť návrhy a podmienky a potom tieto urýchlene riešiť.

p. Kaňková sa opýtala ako chce Obecný úrad riešiť situáciu, ktorá nastala po výpovedi mandátnej zmluvy. Odpovedal starosta – obec prevezme predmetné objekty, nájomné zmluvy, účtovné doklady účtovníctvo a administratívu bude OÚ riešiť vlastnými silami, čo nezávladne bude sa riešiť dodávateľskými zmluvami, v podstate tak isto ako TERMOBYT v súčasnosti

Ing. Radičová požiadala p. Hollú o štruktúru tržieb- výnosné, nevýnosné, stratové

Ing. Žilavý navrhol urobiť ku všetkým bodom štatistiku pre a proti a vybrať najlepší spôsob, alebo vytvoriť novú s.r.o.

P. Báčor povedal, že nemôže rozhodnúť v danú chvíľu potrebuje vedieť podmienky.

Ing. Katrenčík navrhol dohodnúť férové podmienky buď sa dohodnú alebo nie. Keď sa dohodnú treba hľadať spôsob ako znížiť straty, keď sa nedohodnú obec a Termobyt čo to bude stáť, za akých podmienok by fungovala prípadná nová spoločnosť.

Ing. Radičová vyzvala prítomných či majú nejaké problémy čo sa týka správcovstva

P. Hudec povedal, že má problém s teplou vodou.

Ing. Katrenčí predložil návrh- vypracovať zásady spolupráce spoločníkov spoločnosti Termobyt úpravou nájomnej zmluvy a predložiť návrh na úpravu spoločenskej zmluvy. Zabezpečiť vyčíslenie nárokov spoločníka pri odkúpení podielu, vypracovať finančnú analýzu činnosti a dopad činnosti takejto spoločnosti na obecný rozpočet. Zabezpečiť vyčíslenie nákladov na ukončenie nájomnej zmluvy a predložiť informáciu o ďalšom nakladaní o obecný majetkom.

Návrh uznesenia, ktorý predložil Ing. Katrenčík bol jednohlasne schválený – uznesenie 44/2007.

**K bodu programu č. 8**

Starosta poďakoval všetkým prítomným za účasť a pozornosť .

Zapisovateľ: Alena Karšayová .....

Overovatelia zápisnice :Ing. Ludmila Radičová .....

Mgr. Amália Benkovičová .....

Mgr.Peter Švaral  
starosta obce