

# Zápis

## ze shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva pracovníků energetiky a dopravy (dále SBD PED) konaného dne 17. 6. 2024 v sále SČMBD, v Praze 4 – Podolí, Podolská 50

---

### 1. Zahájení a úvodní slovo místopředsedy představenstva

Zasedání shromáždění delegátů zahájil místopředseda představenstva Ing. Ondřej Dvořák v 17:05 hod. a přivítal všechny přítomné a notářku JUDr. Martinu Královou.

Úvodem informoval přítomné o odstoupení předsedy Ing. Josefa Petáka z pozice předsedy i člena představenstva k 31.5.2024 ze zdravotních důvodů. Vyslovil panu Ing. Petákovi uznání a poděkování za práci pro družstvo.

Dále pohovořil o možném budoucím vývoji a směru činnosti družstva, který by měl vycházet z dlouhodobé reálné strategie SBD PED. Možnosti dalšího vývoje vidí v rozsahu od investičního zahájení další etapy výstavby nových bytů až k transformaci směrem k profesionální správě bytů.

V krátké diskusi vystoupil pan Kroutil a podpořil tvorbu strategie družstva, ve které bude věcně popsán budoucí vývoj a směr družstva.

### 2. Předání řízení schůze pověřenému členovi představenstva a jmenování zapisovatele

Ing. Dvořák jménem představenstva předal řízení shromáždění delegátů Ing. Martinovi Rašpličkovi. Zapisovatelkou byla jmenována PhDr. Jana Nekolná. Řídící informoval, že ze shromáždění delegátů bude pořizen zvukový záznam za účelem pořizení a kontroly zápisu.

Dále seznámil přítomné s programem jednání, který nelze po odeslání pozvánek delegátům měnit (Pozvánka je přílohou č. 1 k zápisu).

*Od prezence byla sdělena informace, že aktuální stav přítomných je 36 delegátů, shromáždění je usnášení schopné*

### 3. Volba členů mandátové komise, návrhové komise, volební komise a ověřovatelů zápisu

Do mandátové komise byli navrženi Ing. Miloš Rosenbaum jako předseda komise a František Bříza: **pro 36, proti 0, zdržel se 0**. Ing. Rašplička vyzval komisi, aby se ujala své funkce.

Do návrhové komise byli navrženi Ing. Jaroslav Novák jako předseda komise a Ing. Jan Topka: **pro 35, proti 0, zdržel se 1** (Ing. Jaroslav Novák). Ing. Rašplička vyzval komisi, aby se ujala své funkce.

Za ověřovatele zápisu byli navrženi Ing. arch. Tomáš Koumar a Ing. Vladimír Vyčítal: **pro 35, proti 0, zdržel se 1** (Ing. Vladimír Vyčítal).

Členové komisi a ověřovatelé zápisu byli zvoleni.

*Mandátová komise informovala, že z 45 zvolených delegátů je přítomno 37 delegátů, tj. 82,2 %, shromáždění je tudíž usnášení schopné.*

Usnesení:

#### A) Shromáždění delegátů schválilo:

##### 1. Mandátovou, návrhovou a volební komisi a ověřovatele zápisu takto:

- Mandátová komise ve složení: Ing. Miloš Rosenbaum jako předseda, František Bříza
- Návrhová komise ve složení: Ing. Jaroslav Novák jako předseda, Ing. Jan Topka
- Ověřovatelé zápisu ve složení: Ing. arch. Tomáš Koumar, Ing. Vladimír Vyčítal

### 4. Projednání a schválení jednacího řádu pro jednání SD 17.6.2024, které vychází z platných Stanov SBD PED

Návrh jednacího řádu (příloha č. 2) obdrželi delegáti s pozvánkou, takže se s ním mohli seznámit.

K návrhu jednacího řádu nebyly připomínky, a tak dal Ing. Rašplička hlasovat: **pro 37, proti 0, zdržel se 0**.

Usnesení:

#### A) Shromáždění delegátů schválilo:

##### 2. Jednací řád pro jednání SD dne 17. 6. 2024

**5. Projednání a schválení změn Stanov Stavebního bytového družstva pracovníků energetiky a dopravy**  
Návrh změn stanov (**příloha č. 3**) obdrželi delegáti s pozvánkou.

Dne 30.5.2024 obdrželo družstvo protinávrh na úpravu 8 článků stanov (**příloha č. 4**) od pěti delegátů (Ing. arch. Tomáš Koumar, Pavel Nesměrák, Michal Koutný, Ing. Jan Vybíral, Ing. Vladimír Vyčítal). Protinávrh byl rozeslán všem delegátům.

Ing. Rašplička informoval, že návrhem změn stanov se intenzivně zabývala komise pro přípravu stanov ve složení Ing. Josef Peták, Ing. Jaroslav Novák, Ing. Aleš Choutka, Ing. Jaroslav Hastík, Ing. Vlasta Strejčková, Mgr. Vladislav Petrásková, Josef Mála a Bc. Kristýna Holbová. V čase od minulého SD proběhla 4 jednání komise. Komise obdržela připomínky od pěti delegátů, které byly projednány a bylo na ně písemně odpovězeno.

Ing. Rašplička vyzval přítomné k diskuzi:

- Ing. Choutka popsal práci v komisi a otevřel diskuzi, zda by družstvo nemělo mít po odchodu Ing. Petáka a JUDr. Novotného nejprve ujasněnou dlouhodobou strategii a teprve podle ní měnit stanov
- Ing. Strejčková připomněla, že koncepce výstavby byla SD odsouhlasena již před covidem a družstvo jednalo minimálně o třech možnostech výstavby
- V následné diskuzi byl diskutován aktuální stav připravenosti investiční výstavby – družstvo nemá v současnosti připravený žádný konkrétní projekt, dále byly diskutovány možnosti dalšího postupu a zkušenosti z výstavby Na Sypkém včetně možného způsobu přidělování bytů – družstvo v současnosti nemá žádné „pořadníky“ na další výstavbu (vystoupili Koutný, Mála, Hastík, Ing. Rašplička, Ing. Strejčková a další)
- Ing. Koumar upozornil na chybějící připomínku v čl. 66, odst. 2) návrhu změn stanov.  
Mgr. Petrásková se za chybu omluvila a shromáždění nadiktovala znění písmena v) „rozhodovat o založení dceřiných družstev a schvalovat předpisy pro jejich fungování“

Ing. Rašplička předal slovo Mgr. Petráskové, která vysvětlila princip hlasování tak, že bude nejdříve hlasováno o protinávru a poté o návrhu daného článku stanov (**vysvětlivky k hlasování jsou uvedeny v závěru zápisu**):

**Čl. 1**

**návrh: pro 30, proti 0, zdržel se 7 (40, 27, 32, 42, 41, 22, 39), návrh byl schválen.**

**Čl 2, odst. 2)**

**protinávrh: pro 14, proti 16 (50, 51, 49, 17, 13, 12, 11, 10, 30, 6, 5, 9, 4, 3, 2, 1), zdržel se 6 (27, 35, 16, 31, 15, 45), protinávrh nebyl schválen.**

**návrh: pro 21, proti 10 (40, 39, 26, 25, 43, 42, 34, 41, 22, 46), zdržel se 5 (28, 27, 32, 44, 35), návrh byl schválen.**

**Čl. 3, odst. 2) aa), ad)**

**protinávrh: pro 12, proti 11 (30, 51, 17, 11, 10, 9, 4, 3, 2, 1, 18), zdržel se 14 (31, 29, 50, 49, 27, 35, 16, 15, 46, 13, 12, 6, 4, 45), protinávrh nebyl schválen.**

**návrh: pro 16, proti 9 (40, 39, 43, 25, 26, 42, 41, 34, 22), zdržel se 6 (28, 44, 27, 32, 35, 5), návrh nebyl schválen.**

**Čl. 3, odst. 3)**

**protinávrh: pro 24, proti 8 (51, 10, 9, 4, 2, 1, 17, 31), zdržel se 3 (50, 46, 18), protinávrh byl schválen.**

- Ing. Koumar upozornil, že v návrhu změn stanov není v čl. 5, odst. 1 uvedena výše zápisného. Po diskuzi bylo přistoupeno k hlasování o doplnění textu v čl. 5, odst 1) o větu: „Ke dni přijetí změny stanov činí výše zápisného 50.000,- Kč“: **pro 35, proti: 0, zdržel se 0, návrh byl schválen.**

**Čl. 4 až 65**

**návrh: pro 32, proti 0, zdržel se 5 (40, 39, 22, 32, 34), návrh byl schválen.**

**Čl. 66, odst. 11)**

**protinávrh: pro 17, proti 12 (31, 30, 51, 17, 10, 9, 6, 4, 3, 2, 1, 44), zdržel se 6 (50, 49, 27, 16, 46, 18), protinávrh nebyl schválen.**

**návrh: pro 24, proti 8 (40, 39, 26, 25, 43, 32, 34, 22), zdržel se 5 (28, 27, 4, 41, 46), návrh byl schválen.**

**Čl. 66, odst. 1) až 14), vyjma odst. 11)**

návrh: pro 33, proti 0, zdržel se 4 (40, 39, 32, 34), návrh byl schválen.

Čl. 67

návrh: pro 37, proti 0, zdržel se 0, návrh byl schválen.

Čl 68, odst. 1

protinávrh: pro 25, proti 0, zdržel se 10 (51, 49, 50, 27, 15, 12, 9, 4, 18, 45), protinávrh byl schválen.

Čl 68, odst. 2) až čl. 79

návrh: pro 34, proti 0, zdržel se 3 (40, 39, 32), návrh byl schválen.

Čl. 80, odst. 1)

protinávrh: pro 21, proti 10 (30, 50, 31, 51, 49, 17, 28, 11, 10, 18), zdržel se 6 (27, 35, 13, 12, 9 45), protinávrh byl schválen.

Čl 80, odst. 2) - 4) až čl. 90

návrh: pro 32, proti 0, zdržel se 5 (40, 39, 31, 32, 34), návrh byl schválen.

Čl. 91 odst. 3 a čl. 92, odst. 3)

protinávrh: pro 20, proti 10 (30, 51, 16, 15, 10, 9, 6, 2, 1, 31), zdržel se 7 (50, 49, 17, 28, 35, 11, 4), protinávrh byl schválen.

Čl. 91, odst. 1), 2), čl. 92, odst. 1), 2), 4 až čl. 113

Návrh: pro 33, proti 0, zdržel se 4 (40, 39, 32, 34), návrh byl schválen.

Čl 3, odst. 2) aa), ad) – opakované hlasování

Protinávrh: pro 17, proti 16 (30, 50, 51, 49, 17, 16, 15, 13, 12, 10, 9, 4, 2, 18, 45, 44), zdržel se 2 (11, 35), protinávrh nebyl schválen.

Návrh: pro 19, proti 13 (40, 39, 26, 27, 25, 43, 42, 34, 41, 22, 45, 6, 3), zdržel se 3 (28, 32, 35), návrh byl schválen.

Usnesení:

A) Shromáždění delegátů:

3. Projednalo návrh změn stanov SBD PED a protinávrh pěti delegátů a schválilo návrh, vyjma čl. 3, odst. 3), čl. 68, odst. 1), čl. 80, odst. 1), čl. 91 odst. 3, čl. 92, odst. 3), které byly schváleny z protinávrhu.

#### 6. Zpráva představenstva o činnosti SBD PED za období 07/2023 až 05/2024

Zprávu o činnosti přednesl předseda představenstva Ing. Ondřej Dvořák, ve které mimo jiné seznámil přítomné s personálními změnami aparátu družstva (příloha č. 5).

Ke zprávě byl vznesen dotaz:

Ing. Aleš Choutka: Kolik jednotek BD spravuje a jestli se daří získávat další?

Odpověděla Bc. Kristýna Holbová: BD má aktuálně ve správě 1 300 jednotek a v nedávné minulosti získalo do správy dva nové objekty.

Usnesení:

B) Shromáždění delegátů bere na vědomí:

1. Shromáždění delegátů projednalo zprávu o činnosti SBD PED za období 07/2023 až 05/2024 a vzalo ji na vědomí.

#### 7. Zpráva kontrolní komise za uplynulé období a vyjádření k účetní závěrce za rok 2023 a k návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2023

Zprávu přednesla předsedkyně kontrolní komise Ing. Dagmar Bavorová (příloha č. 6).

Ke zprávě nebyly vzneseny dotazy a připomínky.

Usnesení:

B) Shromáždění delegátů bere na vědomí:

2. Shromáždění delegátů projednalo a vzalo na vědomí zprávu kontrolní komise SBD PED za uplynulé období včetně vyjádření k účetní závěrce za rok 2023 a k rozdělení hospodářského výsledku za rok 2023.

#### 8. Schválení řádné účetní závěrky za rok 2023 a rozdělení hospodářského výsledku za rok 2023

Účetní závěrku k 31.12.2023 (příloha č. 7) a návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2023 (příloha č. 8) obdrželi delegáti s pozvánkou.

Vedoucí EÚ Bc. Holbová vysvětlila jednotlivé položky rozvahy a výkazu zisku a ztrát a seznámila delegáty s návrhem na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2023.

**Byly vzneseny dotazy:**

Ing. Tomáš Koumar a Ing. Aleš Choutka k bodu 4.3 Základní kapitál – Fond členských vkladů:

Za rok 2023 hodnota 29 015 Kč na 653 členů a za rok 2022 hodnota 28 705 Kč na 661 členů, z jakého důvodu je zde nárůst při současném poklesu počtu členů?

Bc. Kristýna Holbová zajistí odpověď a zašle ji delegátům SD, kteří zašlou svůj dotaz písemně.

Ing. Aleš Choutka: Vysvětlení položek výnosů na účtech 602 a 648

Odpověděla Bc. Kristýna Holbová, doplnila Ing. Vlasta Strejčková - ve výnosech jsou výnosy za vedení správy účtovány takto:

Účet 602 - výnosy od „cizích domů“ (mimo členy SBD PED) a to celkem ve výši 3,5 mil. Kč (byť je cca za 600,- Kč/měs.)

Účet 648 - výnosy „vlastních domů“ (členové SBD PED) a to celkem ve výši 1,25 mil. Kč (byť je cca za 250,- za byt a garáž cca za 165,-)

Michal Koutný: Z čeho byly hrazeny náhrady určené soudem za škodu vymoženou SVJ Nitranská – jde i o naše právní náklady a čas zaměstnanců?

Odpověděla Bc. Kristýna Holbová: Škoda na Nitranské ve výši 320 tis. Kč byla hrazena všemi etapami jako společný režijní náklad SBD PED z vytvořené rezervy. Mgr. Petrásková popsala soudní spor, který nevznikl chybou konkrétní osoby jak bylo předjíháno, ale jedná se o problematiku, která nebyla doposud zákonem nijak upravena.

Ing. Aleš Choutka: Ocenil zvýšení příjmů z úroků (přes 1 mil. Kč), jak bylo dosaženo?

Odpověděla Bc. Kristýna Holbová: Jde o úrok z přijatých krátkodobých záloh, DZOI a z nerozděleného zisku, v principu všech volných prostředků mimo prostředků cizích SVJ při zachování provozní rezerv na běžné výdaje.

Ing. Tomáš Koumar: Výnos z pronájmu prostor prodejny Billa meziročně mimořádně vzrostl?

Odpověděla Bc. Kristýna Holbová: Správné výnosy z pronájmu prostoru Billa etapy Olšiny jsou 6.132.511,28 Kč bez DPH, v podkladech bylo uvedeno omylem včetně DPH.

Po krátké diskuzi dal Ing. Rašplíčka hlasovat o účetní závěrce za rok 2023: **pro 30, proti 0, zdržel se 6** (26, 35, 22, 25, 39, 40)

Poté dal Ing. Rašplíčka hlasovat o předloženém návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2023: **pro 30, proti 0, zdržel se 5** (39, 40, 25, 22, 32).

**Usnesení:**

**A) Shromáždění delegátů schválilo:**

**4. Roční účetní závěrku sestavenou ke dni 31.12.2023 a navržené rozdělení hospodářského výsledku ve výši 1.695.302,80 Kč částkou 300.000,- Kč do sociálního fondu a částkou 1.395.302,80 Kč na účet nerozděleného zisku.**

**C) Shromáždění delegátů ukládá představenstvu:**

**1. Ve smyslu příslušných ustanovení Obchodního zákoníku uložit schválenou účetní závěrku včetně výroku auditora do veřejného rejstříku vedeného Městským soudem v Praze.**

**9. Závěr**

V závěru vyzval Ing. Rašplíčka delegáty k účasti na stanovení budoucí strategie družstva – ke spolupráci se přihlásil A. Choutka, Ing. Koumar, Ing. Novák a Ing. Vyčítal. Představenstvo zajistí vznik komise, která se touto problematikou bude zabývat.

Dále Ing. Rašplíčka informoval, že jako nový člen představenstva nastoupil náhradník V. Vyčítal a oznámil, že je současně členem výboru SVJ Olšiny – dle Stanov SBD PED je pro umožnění souběhu funkcí třeba souhlasu SD.

Poté dal Ing. Rašplíčka dal hlasovat o souhlasu se souběhem funkcí člena představenstva a člena výboru SVJ Olšiny u Ing. Vyčítala:

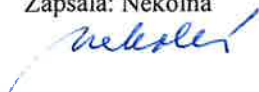
**pro 32, proti 1 (50), zdržel se 3 (29, 30, 51) Shromáždění se souběhem funkcí souhlasí.**

Dále Ing. Rašplíčka informoval, že na příštím SD proběhne volba náhradníků do představenstva. V mezidobí existuje možnost kooptace – jako možný adept se přihlásil Ing. Choutka. Ing. Rašplíčka poděkoval všem delegátům za účast. Shromáždění bylo ukončeno ve 20:00 hod.

**Vysvětlivky k hlasování delegátů (VO=volební obvod):**

- VO 1. Česaná Helena
- VO 2. Ernstberger Jan Ing.
- VO 3. Marek Jiří
- VO 4. Syrovatská Alena
- VO 5. Němeček Petr
- VO 6. Novák Jan RNDr.
- VO 9. Štefan Jiří Ing.
- VO 10. Hastík Jaroslav Ing.
- VO 11. Křivda Miroslav
- VO 12. Svobodová Věra Ing.
- VO 13. Procházková Věra
- VO 15. Šmehlík Michal
- VO 16. Suchomel Ota
- VO 17. Bříza František
- VO 18. Dvořák Ondřej Ing.
- VO 22. Vybíral Jan Ing.
- VO 25. Vlková Jitka
- VO 26. Voříšková Alena
- VO 27. Bakos Tomáš
- VO 28. Bavorová Dagmar Ing.
- VO 29. Semelová Ludmila Ing.
- VO 30. Mála Josef
- VO 31. Novák Jaroslav Ing.
- VO 32. Topka Jan Ing.
- VO 34. Kroutil Jiří
- VO 35. Svobodová Barbora
- VO 39. Koumar Tomáš Ing.
- VO 40. Koutný Michal
- VO 41. Vyčítal Vladimír Ing.
- VO 42. Nesměrák Pavel Ing.
- VO 43. Choutka Aleš Ing.
- VO 44. Rosenbaum Miloš Ing.
- VO 45. Holbová Kristýna Bc.
- VO 46. Píšová Hana
- VO 49. Slámová Dagmar
- VO 50. Pomahačová Monika
- VO 51. Strejčková Vlasta Ing.

Zapsala: Nekolná



za svolavatele:

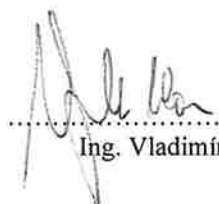


Ing. Ondřej Dvořák

ověřovatelé zápisu:



Ing. arch. Tomáš Koumar



Ing. Vladimír Vyčítal

**Přílohy:**

1. Pozvánka
2. Jednorázový jednací řád pro jednání SD 17.6.2024
3. Návrh změn Stanov SBD PED
4. Protinávrh na úpravu 8 článků stanov od pěti delegátů
5. Zpráva představenstva o činnosti SBD PED za období 07/2023 až 05/2024
6. Zpráva kontrolní komise za uplynulé období a vyjádření k účetním závěrkám za rok 2023 a k návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2023
7. Rozvaha a výkaz zisku a ztráty ke dni 31.12.2023, příloha k účetní závěrce k 31.12.2023, Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky k 31.12.2023
8. Návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2023
9. Aktuální přehled nájmu majetku SBD PED za rok 2023
10. Přehled okruhu působnosti samospráv SBD PED k 05/2024
11. Zápis mandátové komise
12. Prezenční listiny