

Zápis
ze shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva pracovníků
energetiky a dopravy (dále SBD PED) konaného dne 18. 6. 2025
v sále SČMBD, v Praze 4 – Podolí, Podolská 50

1. **Zahájení a úvodní slovo předsedy představenstva**
Zasedání shromáždění delegátů zahájil předseda představenstva Ing. Ondřej Dvořák v 17:07 hod. a přivítal všechny přítomné.
2. **Předání řízení schůze pověřenému členovi představenstva a jmenování zapisovatele**
Ing. Dvořák jménem představenstva předal řízení shromáždění delegátů Ing. Martinovi Rašplíčkovi. Zapisovatelkou byla jmenována PhDr. Jana Nekolná. Řídící informoval, že ze shromáždění delegátů bude pořízen zvukový záznam za účelem pořízení a kontroly zápisu.
Dále seznámil přítomné s programem jednání (Pozvánka je přílohou č. 1 k zápisu).

Od prezence byla sdělena informace, že aktuální stav přítomných je 28 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 28, proti 0, zdržel se 0**. Ing. Rašplíčka vyzval komisi, aby se ujala své funkce.
Do návrhové komise byli navrženi Ing. Jaroslav Novák jako předseda komise a Ing. Aleš Choutka: **pro 28, proti 0, zdržel se 0**, Ing. Rašplíčka vyzval komisi, aby se ujala své funkce.
Do volební komise byli navrženi Josef Mála jako předseda, Ing. Věra Svobodová, Věra Procházková: **pro 28, proti 0, zdržel se 0**.
Za ověřovatele zápisu byli navrženi Ing. Ondřej Dvořák a Ing. arch. Tomáš Koumar: **pro 28, proti 0, zdržel se 0**.
Členové komisi a ověřovatelé zápisu byli zvoleni.

Mandátová komise informovala, že z 44 zvolených delegátů je přítomno 29 delegátů, tj. 65,9%, shromáždění je tudíž usnášeníschopné.

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. Aleš Choutka
 - Volební komise ve složení: Josef Mála jako předseda, Ing. Věra Svobodová, Věra Procházková
 - Ověřovatelé zápisu ve složení: Ing. Ondřej Dvořák, Ing. arch. Tomáš Koumar
4. **Projednání a schválení jednacího řádu a volebního pro jednání SD 18.6.2025, které vychází z platných Stanov SBD PED**
Návrh jednacího řádu (příloha č. 2) a volebního řádu (příloha č. 3) obdrželi delegáti s pozvánkou, takže se s nimi mohli seznámit.
K návrhům jednacího a volebního řádu nebyly připomínky, a tak dal Ing. Rašplíčka hlasovat: **pro 28, proti 0, zdržel se 0**.

Usnesení:

A) Shromáždění delegátů schválilo:

2. **Jednací řád pro jednání SD dne 18.6.2025**
3. **Volební řád pro jednání SD dne 18.6.2025**

5. Zpráva představenstva o činnosti SBD PED za období 06/2024 až 05/2025

Zprávu o činnosti přednesl předseda představenstva Ing. Ondřej Dvořák (příloha č. 4).

Ke zprávě nebyly vzneseny dotazy.

Usnesení:

B) Shromáždění delegátů bere na vědomí:

1. Shromáždění delegátů projednalo zprávu o činnosti SBD PED za období 06/2024 až 05/2025 a vzalo ji na vědomí.

6. Zpráva a projednání závěrů komise pro stanovení budoucí strategie SBD PED

Zprávu komise obdrželi delegáti s pozvánkou (příloha č. 5). Úvodní slovo ke zprávě a jednotlivým variantám strategie prezentoval předseda představenstva Ing. Ondřej Dvořák.

Diskuze:

Jiří Kroutil – apeluje na zvýšení kvality správy, informovanosti přes systém Integri a sdílení zkušeností přes SČMBD

Ing. Dvořák souhlasí se zlepšením profesionality správy a proklientského přístupu.

Ing. Aleš Choutka – upozornil, že v úvodním slově nebyla zdůrazněna otázka rentability, resp. konkurenceschopnost správy, která by si na sebe měla vydělat.

Ing. Vlasta Strejčková upozornila, že družstvo nabízí velký objem činností za nižší cenu.

Ing. Dvořák upřesnil, že je třeba dát do souladu mzdové náklady (8,8 mil. Kč) a příjmy za správu bez zdrojů z pronájmu společného majetku (8,6 mil. Kč) a příjmů z úroků (1,6 mil. Kč).

Ing. Vlasta Strejčková upozornila, že k pronájmu majetku se váží nejen zisky, ale také náklady ve výši 2,5 mil. Kč. Bc. Kristýna Holbová upřesnila, že náklady jsou ve výši cca 2 mil. Kč

Ing. Aleš Choutka vysvětlil, že v případě vyrovnání nákladů na správu a s její cenou dokáže družstvo generovat větší zisk, ale mezi členy je možné rozdělit jen 33 %, použití modelu provozu technologií a systému komunitní energetiky je možností rozdělení zisku ve vyšší hodnotě.

Ing. arch. Tomáš Koumar – upozornil, že stávající stav, kdy fakticky dochází ke skrytému rozdělování vlastních zdrojů družstva k části členů ve správě, není dlouhodobě udržitelný

Ing. Dvořák – cílem je generovat benefity pro všechny členy SBD PED.

Ing. Vlasta Strejčková – upozornila, že každý člen generuje náklad 1.600,-/rok a roční členský příspěvek činí 100,-Kč/rok, tudíž každý člen čerpá benefit ve výši 1.500,-Kč/rok.

Ota Suchomel – je zpracována technická část systému komunitní energetiky; každý objekt není pro tento model vhodný.

Ing. Dvořák – pokud se odsouhlasí tento model strategie, předloží následně představenstvo ekonomické, procesní, technické a personální řešení.

Ing. Jiří Štefan – ocenil slušný výsledek vyúčtování záloh za rok 2024 s tím, že správa je vykonávána levně, a proto výnosy z vykonávání správy nekryjí náklady družstva.

Ing. Dvořák poděkoval za kladné hodnocení a dodal, že know-how zaměstnanců je dobrá, ale ne všechna spravovaná SV to takto vnímají. Někdy dochází k osobním nesouladům apod.

Michal Koutný – upozornil, že většina členů (i tzv. „nebydlící“ mimo současnou správu družstva) se na výstavbě družstevních bytů podílela a přinesla mu ekonomický efekt.

Ing. Jan Topka – dotázal se pana předsedy Ing. Dvořáka, jakým způsobem chce při své zaneprázdněnosti zajistit řízení družstva.

Ing. Dvořák chce dokončit volební období (2026) a zahájit práce na schválené variantě rozvoje družstva.

Michal Šmehlík – schválení varianty B rozvoje by znamenalo pro SV změnu správce, a asi i navýšení nákladů pro SV – dotaz k delegátům Tusarova.

Ing. arch. Tomáš Koumar – nový správce byl vybrán ve výběrovém řízení, záleží na potřebách konkrétního SV.

Michal Šmehlík – z jakého důvodu se koná dovolba představenstva, když se ve variantách strategie počítá se snížením počtu členů představenstva.

Ing. Aleš Choutka – se snížením počtu se počítá v horizontu následujících 10 let.

Ing. Dvořák – dovolba je platná do konce volebního období r. 2026.

Ing. Rašpíčka vyzval delegáty ke kandidatuře do představenstva v příštím roce.

Následně bylo **informativně** hlasováno o základních variantách A a B s následujícím výsledkem:

A – Profesionalizace správy pro smluvní subjekty a zajištění její plné ekonomické soběstačnosti.
Efektivní správa společného majetku
pro 17, proti 11, zdržel se 1,

B – Efektivní správa společného majetku (nájmy) a ukončení činností výkonu správy pro smluvní subjekty
pro 11, proti a zdržel se nebylo hlasováno vzhledem k tomu, že varianta A získala více hlasů.

Informativně byla schválena varianta A.

Následně dal Ing. Rašplíčka hlasovat o variantě:

A1 - Profesionalizace správy pro smluvní subjekty a zajištění její plné ekonomické soběstačnosti. Efektivní správa společného majetku:
Pro 0, proti 29, zdržel se 0

A2 - Profesionalizace správy pro smluvní subjekty a zajištění její plné ekonomické soběstačnosti. Efektivní správa společného majetku a rozšíření služeb o model provozu technologií a systému komunitní energetiky:
pro 18, proti 3, zdržel se 8

Usnesení:

A) Shromáždění delegátů schválilo:

4. Shromáždění delegátů projednalo návrh budoucí strategie SBD PED a pověřuje představenstvo SBD PED, aby dále rozvinulo scénář A2/, a to do podoby „Návrhu konkrétní realizace zvoleného scénáře, připravilo finanční a časový plán realizace vybraného scénáře“, a to vše přeložilo k projednání a schválení dalšímu shromáždění delegátů. Ostatní scénáře se tímto odkládají.

7. Zpráva kontrolní komise za uplynulé období a vyjádření k účetní závěrce za rok 2024 a k návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2024

Zprávu přednesl místopředseda kontrolní komise Ing. Jaroslav Novák (příloha č. 6).

Diskuze:

Ing. Vlasta Strejčková – hospodářský výsledek může být rozdělen až po naplnění nedělitelného fondu

Ing. Dvořák – bude projednáno v bodě 8.

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 2024 a k rozdělení hospodářského výsledku za rok 2024.

• Odchází 1 delegát – přítomno 28 delegátů.

8. Schválení řádné účetní závěrky za rok 2024 a rozdělení hospodářského výsledku za rok 2024

Účetní závěrku k 31.12.2024 (příloha č. 7) a návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2024 (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.

Diskuze:

Byla vysvětlena připomínka Ing. Strejčkové z bodu 7.

Michal Koutný – řádek VI. Výkaz u zisku a ztráty – výnosové úroky – jaké finanční prostředky obsahují

Bc. Holbová: jde o prostředky SBD PED a neustavených SV na Bohdalcích a Čimicích, protože zatím nemají samostatný účet.

Michal Koutný – z jakého důvodu došlo za minulý rok k navýšení nákladů na zaměstnance o 1 mil. Kč.

Bc. Holbová – došlo k navýšení mezd v důsledku inflace, k překryvu funkce vedoucí EÚ před odchodem

Ing. Strejčkové do penze a na krátkou dobu byla najata brigádnice do technického úseku.

Michal Šmehlík – sdělil, že při navrhovaném rozdělení části zisku připadající na jednoho člena částka cca 1.500,-Kč a poté ji členové musejí ještě zdanit ve svém příjmu.

Ing. Vlasta Strejčková upřesnila, že daněno bude pouze srážkovou daní před rozdělením jednotlivým členům.

Ing. Dvořák sdělil, že jde o zachování rovnosti všech členů družstva a reakci na schválení možnosti rozdělení zisku při poslední úpravě stanov družstva.

Následně Ing. Dvořák vysvětlil princip rozdělení části zisku mezi členy, a tudíž změnu návrhu na rozdělení HV.

Ing. Rašplíčka dal hlasovat o předložené účetní závěrce za rok 2024 a pozměněném návrhu na rozdělení HV za rok 2024: **pro 26, zdržel se 2, proti 0.**

Usnesení:

A) Shromáždění delegátů schválilo:

5. Roční účetní závěrku sestavenou ke dni 31.12.2024 a návrh rozdělení hospodářského výsledku ve výši 3.220.852,02 Kč rozdělit částkou 966.285,-Kč, po odpočtu 15% srážkové daně, rovným dílem mezi členy družstva evidovaných k 31.12.2024 a částkou 2.254.667,- Kč na účet nerozděleného zisku družstva.

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. Dovolba členů představenstva volba náhradníků do představenstva

Ing. Dvořák vysvětlil, že původně kandidovali do představenstva 3 členové. Na poslední chvíli jeden z nich kandidaturu stáhnul, půjde tudíž pouze o dovolbu dvou členů představenstva, aby byl naplněn počet 7 členů. Náhradník volen nebude.

Diskuze:

Josef Mála – upozornil, že v představenstvu budou zastoupeni 4 členové z etapy Olšiny a žádný z velké etapy Písnice.

Mgr. Petrásková – zákon takové zastoupení neurčuje.

Michal Šmehlík – proč nebyla kandidátka zaslána s pozvánkou.

Mgr. Petrásková – jde jen o dovolbu, kandidátka bude zaslána při řádné volbě celého představenstva v r. 2026.

Ing. Rašplíčka předal slovo předsedovi volební komise panu Málovi, který delegáty seznámil s kandidátkou a vyzval kandidáty, aby se krátce představili.

Pan Mála dal poté hlasovat o jednotlivých kandidátech:

Ing. Jiří Mázdra: pro 17, proti 1, zdržel se 10,

Ing. Aleš Choutka: pro 24, proti 3, zdržel se 1

Oba kandidáti doložili čestná prohlášení (souhlas s výkonem funkce), která jsou přílohou č. 9 k zápisu.

Zápis volební komise je přílohou č. 10 k zápisu.

A) Shromáždění delegátů schválilo:

6. Volbu člena představenstva: Ing. Jiří Mázdra

7. Volbu člena představenstva: Ing. Aleš Choutka

10. Závěr

V závěru Ing. Rašplíčka opětovně vyzval delegáty ke kandidatuře do představenstva v příštím roce a poděkoval všem delegátům za účast. Shromáždění bylo ukončeno v 19:40 hod.

Zapsala: Nekolná



za svolavatele:

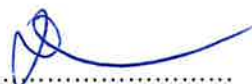


Ing. Ondřej Dvořák

ověřovatelé zápisu:



Ing. arch. Tomáš Koumar



Ing. Ondřej Dvořák

Přílohy:

1. Pozvánka
2. Jednorázový jednací řád pro jednání SD 18.6.2025
3. Volební řád pro jednání SD 18.6.2025
4. Zpráva představenstva o činnosti SBD PED za období 06/2024 až 05/2025
5. Zpráva a závěry komise pro stanovení budoucí strategie SBD PED
6. Zpráva kontrolní komise za uplynulé období a vyjádření k účetní závěrce za rok 2024 a k návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2024
7. Rozvaha a výkaz zisku a ztráty ke dni 31.12.2024, příloha k účetní závěrce k 31.12.2024, Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky k 31.12.2024
8. Návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2024
9. Kandidátka na dovolbu do představenstva
10. Zápis volební komise
11. Aktuální přehled nájmu majetku SBD PED za rok 2024
12. Přehled okruhu působnosti samospráv SBD PED k 05/2025
13. Zápis mandátové komise
14. Prezenční listiny