

## Zápis

### ze Shromáždění delegátů Stavebního bytového družstva „Mír“ Teplice,

IČ: 00035351, se sídlem Teplice, Gagarinova 1558, zapsaného v obch. rejstříku

vedeným Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn. DrXXVI 297

---

Datum a čas konání : 8. června 2022 od 17,00 hod.

Místo konání : Koncertní sál Domu kultury v Teplicích,  
Mírové náměstí 2950, 415 01 Teplice

#### Pozvání a přítomni :

Počet pozvaných delegátů	:	188
z toho přítomno	:	115
Počet členů představenstva	:	9
z toho přítomno	:	8
Počet členů kontrolní komise	:	3
z toho přítomno	:	3

#### Program :

1. Zahájení, volba orgánů Shromáždění delegátů, schválení pořadu programu jednání
2. Projednání Výroční zprávy družstva za rok 2021 obsahující zprávu představenstva družstva o činnosti družstva a jeho hospodaření v roce 2021, řádnou účetní závěrku družstva za rok 2021 a návrh představenstva družstva na vypořádání výsledku hospodaření družstva za rok 2021
3. Zpráva auditora o ověření řádné účetní závěrky družstva za rok 2021
4. Projednání zprávy kontrolní komise družstva o činnosti a projednání stanoviska kontrolní komise k řádné účetní závěrce družstva za rok 2021 a vyjádření kontrolní komise k návrhu představenstva na vypořádání výsledku hospodaření družstva za rok 2021
5. Schválení řádné účetní závěrky družstva za rok 2021
6. Rozhodnutí o vypořádání výsledku hospodaření družstva za rok 2021
7. Určení auditora družstva pro rok 2022
8. Schválení rozpočtů roku 2022 a 2023
9. Návrh úplného znění Stanov družstva včetně příloh
10. Návrh na změnu Zásad odměňování členů orgánů družstva
11. Rozhodnutí o naložení s vilou Birnbaum
12. Prominutí poplatku za podnájem pro uprchlíky válkou postižené občany Ukrajiny
13. Diskuse
14. Závěr

## **K bodu 1 - Zahájení, volba orgánů Shromáždění delegátů, schválení pořadu programu jednání**

---

Jednání Shromáždění delegátů (dále také „SD“) zahájil a řídil z pověření představenstva družstva, místopředseda představenstva pan Mgr. Lukáš Valenta (dále také jako „předsedající“).

Předsedající přivítal přítomné delegáty, členy Kontrolní komise, hosty a poděkoval jim za jejich účast.

Konstatoval, že na dnešním jednání SD je přítomno 115 delegátů z celkového počtu 188 pozvaných delegátů a SD je tedy usnášeníschopné.

Představil sebe a své přítomné kolegy z představenstva, právního zástupce družstva pana JUDr. Pavla Duriše, zástupce auditora paní Ing. Markétu Vagnerovou, paní notářku JUDr. Andreu Martinkovou a koncipientku notářky paní Mgr. Terezu Tinu Rašákovou.

Oznámil, že v předsálí je pro přítomné připravena voda. Požádal delegáty o stručnou a věcnou diskuzi.

Předsedající Mgr. Lukáš Valenta informoval přítomné, že z jednání bude pořizován audiozáznam a hlasování bude probíhat elektronicky za pomoci hlasovacích stanic. Předal delegátům informaci o tom, že označení hlasovacích stanic je shodné s číslem objektu. Upozornil delegáty, aby hlasovací stanice nikomu nepředávali ani si je nevyměňovali.

Dále delegáty informoval o způsobu hlasování, které měl na starosti pan Martin Růžička z firmy Gemini Trade s.r.o. Pan Růžička se představil a seznámil přítomné se způsobem a informacemi o hlasování.

V sále bylo přítomno 115 delegátů a proběhlo testovací hlasování:

Pro:	79
Proti:	11
Zdržel se:	17

Předsedající na základě rozhodnutí představenstva jmenoval zapisovatelkou SD paní Šárku Bradáčovou – asistentku předsedy družstva. Skrutátory pro sčítání hlasů v případě technického selhání hlasovacích stanic určilo představenstvo družstva tyto zaměstnance:

Petru Kovandovou - hlavní skrutátorku, Petru Vašíčkovou, Lenku Humplovou, Petru Levou a Jaroslavu Vackovou.

Předsedající dále předložil návrh kandidátů na ověřovatele zápisu SD:

1. Hana Sumerauerová - delegát objektu 654
2. Dana Kosztyová - delegát objektu 419

V sále bylo přítomno 116 delegátů. Jelikož nebyl předložen žádný další návrh či protinávrh, bylo hlasováno takto:

### Hana Sumerauerová - delegát objektu 654

Pro:	106
Proti:	2
Zdržel se:	5

Dana Kosztyová - delegát objektu 419

Pro: 96  
Proti: 5  
Zdržel se: 11

**Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:**

Na základě hlasování Shromáždění delegátů zvolilo ověřovatele zápisu v tomto složení:

1. Hana Sumerauerová - delegát objektu 654
2. Dana Kosztyová - delegát objektu 419

Člen představenstva Mgr. Milan Pokorný navrhl SD hlasovat tajně, z důvodu skutečnosti, že někteří delegáti jsou současně i v poměru zaměstnance družstva a jsou tak ve střetu zájmů. V sále bylo přítomno 116 delegátů.

O návrhu tajného hlasování bylo hlasováno takto:

Pro: 88  
Proti: 15  
Zdržel se: 12

**Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:**

Shromáždění delegátů rozhodlo o tajném hlasování.

Předsedající dále doporučil delegátům schválení předloženého návrhu pořadu programu jednání. Navrhl, aby byl pořad programu jednání schválen v pořadí dle zaslaného návrhu. V sále bylo přítomno 116 delegátů.

O návrhu zachovat předložené pořadí programu jednání dle zaslaného návrhu bylo hlasováno takto:

Pro: 110  
Proti: 1  
Zdržel se: 3

**Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:**

Zachovat pořad programu jednání tak, jak je uvedeno v pozvánce.

Poté předsedající předal slovo předsedovi představenstva panu Miroslavu Němečkovi.

Předseda představenstva přednesl úvodní zprávu, která je přílohou tohoto zápisu.

**K bodu 2 - Projednání Výroční zprávy družstva za rok 2021 obsahující zprávu představenstva družstva o činnosti družstva a jeho hospodaření v roce 2021, řádnou účetní závěrku družstva za rok 2021 a návrh představenstva družstva na vypořádání výsledku hospodaření družstva za rok 2021**

---

Předsedající navrhl, aby Shromáždění delegátů vzalo Výroční zprávu za rok 2021 na vědomí. V sále bylo přítomno 116 delegátů.

O návrhu bylo hlasováno takto:

Pro:	107
Proti:	0
Zdržel se:	6

**Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:**

SD vzalo na vědomí Výroční zprávu za rok 2021.

**K bodu 3 - Zpráva auditora o ověření řádné účetní závěrky družstva za rok 2021**

---

Předsedající oznámil, že v sále je přítomno 118 delegátů. Dále uvedl, že zpráva auditora je součástí Výroční zprávy za rok 2021. Pozval zástupkyni auditorské firmy 22HLAV s.r.o. paní Ing. Markétu Vagnerovou, která přednesla výsledky zprávy auditora k ověření řádné účetní závěrky družstva za rok 2021.

O návrhu vzít na vědomí zprávu nezávislého auditora o ověření řádné účetní závěrky družstva za rok 2021, tak jak je uvedena ve Výroční zprávě za rok 2021 bylo hlasováno takto:

Pro:	112
Proti:	0
Zdržel se:	5

**Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:**

SD vzalo na vědomí zprávu nezávislého auditora o ověření řádné účetní závěrky SBD Mír Teplice za rok 2021 tak, jak je uvedena ve Výroční zprávě za rok 2021.

**K bodu 4 - Projednání zprávy kontrolní komise družstva o činnosti a projednání stanoviska kontrolní komise k řádné účetní závěrce družstva za rok 2021 a vyjádření kontrolní komise k návrhu představenstva na vypořádání výsledku hospodaření družstva za rok 2021**

---

Předsedající vyzval předsedu kontrolní komise pana Bc. Tomáše Hadvigu k představení zprávy Kontrolní komise, která je přílohou tohoto zápisu. Uvedl, že Kontrolní komise nemá k Výroční zprávě za rok 2021 žádné připomínky a souhlasí s výroky auditora k řádné účetní závěrce družstva za rok 2021.

Poté předsedající vyzval delegáty k připomínce a následnému hlasování. Nikdo z delegátů nevznesl žádné námitky. V sále bylo přítomno 119 delegátů.

O jeho návrhu vzít na vědomí zprávu Kontrolní komise družstva o činnosti a projednání stanoviska k řádné účetní závěrce družstva za rok 2021 bylo hlasováno takto:

Pro:	112
Proti:	0
Zdržel se:	5

**Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:**

SD vzalo na vědomí zprávu kontrolní komise družstva o činnosti a projednání stanoviska k řádné účetní závěrce družstva za rok 2021.

**K bodu 5 - Schválení řádné účetní závěrky družstva za rok 2021**

---

Předsedající stručně představil řádnou účetní závěrku za rok 2021. Vyzval přítomné k dotazům. V sále bylo přítomno 119 delegátů.

O schválení předložené řádné účetní závěrky družstva za rok 2021 nechal předsedající schůze hlasovat:

Pro :	111
Proti :	0
Zdržel se :	8

**Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:**

SD schválilo řádnou účetní závěrku družstva za rok 2021 se všemi přílohami.

**K bodu 6 - Rozhodnutí o vypořádání výsledku hospodaření družstva za rok 2021**

---

Předsedající oznámil, že výsledek hospodaření družstva za rok 2021 činí ztrátu ve výši 93.254,80 Kč a představenstvo ji navrhuje uhradit z nedělitelného fondu. Podotkl, že příčiny ztráty již objasnil pan předseda představenstva Miroslav Němeček ve své úvodní zprávě. Předsedající vyzval přítomné k dotazům. V sále bylo přítomno 119 delegátů.

O tomto schválení nechal předsedající schůze hlasovat:

Pro :	112
Proti :	2
Zdržel se :	3

**Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:**

Shromáždění delegátů schválilo výsledek hospodaření družstva za rok 2021 se ztrátou ve výši 93.254,80 Kč a její úhradu z nedělitelného fondu.

**K bodu 7 - Určení auditora družstva pro rok 2022**

---

Předsedající navrhl SD schválit auditorskou firmu 22HLAV s.r.o., Ústí nad Labem, ke zpracování auditu pro rok 2022. Předsedající vyzval přítomné k protinávruhu. V sále bylo přítomno 119 delegátů.

O určení auditora družstva pro rok 2022 nechal předsedající schůze hlasovat:

Pro : 107  
Proti : 1  
Zdržel se : 8

**Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:**

SD schválilo auditorskou firmu 22HLAV s.r.o., Ústí nad Labem, ke zpracování auditu pro rok 2022.

**K bodu 8 - Schválení rozpočtů 2022, 2023**

---

Předsedající navrhl o rozpočtech hlasovat pro každý rok samostatně. Poté místopředseda představenstva

Ing. Tomáš Pytelka představil předložené návrhy rozpočtů. Předsedající vyzval přítomné k dotazům.

Neznámý delegát – nebylo mu rozumět

Předseda představenstva – Miroslav Němeček

Předseda představenstva vysvětlil tvorbu opravné položky na doporučení auditorské firmy.

Předsedající požádal delegáty, zda by mohli své připomínky a dotazy vznášet u řečnického pultu.

Neznámý delegát – nebylo mu rozumět

Předseda představenstva – Miroslav Němeček

Předseda představenstva osvětlil finanční položky rozpočtu, kdy poukázal na nevýhodně uzavřené smlouvy předešlým představenstvem.

Neznámý delegát – nebylo mu rozumět

Předseda představenstva – Miroslav Němeček

Vysvětlil podrobnosti nevýhodně uzavřené smlouvy s firmou Prevent Plus s.r.o. ohledně fotovoltaických elektráren v Krupce. Seznámil delegáty s dalším postupem jednání s firmou Prevent Plus s.r.o..

Delegát objektu 519 – Jarmila Vošahlíková

Delegátka mluvila z hlediska a bohužel jí nebylo rozumět

Předseda představenstva – Miroslav Němeček

Předseda představenstva vysvětloval výši odměny předsedy představenstva. Poté předsedající pan Mgr. Lukáš Valenta upozornil na projednávání výše uvedeného až v dalším bodě jednání. Upozornil na možnost vyjádření delegáta prostřednictvím hlasování.

Delegát objektu 513 – Kunclová Kristýna

Delegátka navrhla, aby se schvalovaly rozpočty až po schválení Zásad odměňování.

Předsedající upozornil na možnost změny programu jednání, na který se dotazoval na začátku a nikdo z delegátů nepodal žádný návrh.

Předseda představenstva – Miroslav Němeček

Předseda představenstva opětovně vyzval a požádal delegáty, aby dotazy a připomínky vznášeli u mikrofonu z důvodu nahrávky pro zápis z jednání.

Člen představenstva – Mgr. Milan Pokorný

Upozornil delegáty, že Zásady odměňování jsou na programu jako následující bod a vyzval, aby předně bylo hlasováno o rozpočtech.

Předsedající opětovně a důrazně vyzval delegáty, aby své připomínky přednesli u řečnického pultu. Znovu přiblížil návrh rozpočtů, které již prezentoval pan Ing. Tomáš Pytelka.

Delegát objektu 513 – Kunclová Kristýna

Delegátka vznesla dotaz, co bude následovat, když rozpočet nebude schválen, popřípadě když se rozpočet schválí bez bodu č.6 v Zásadách odměňování.

Delegát objektu 116 – Ing. Zdeněk Kotala

Upozornil na skutečnost, že rozpočet je projednáván jako návrh. Znovu zdůraznil, že návrh výše odměn bude projednáván v dalším bodě jednání.

Předseda představenstva – Miroslav Němeček

Upozornil na skutečnost, že služební automobil ani telefon nemá k užívání, používá ke služebním cestám vlastní automobil a náhrady na pohonné hmoty mu nejsou poskytovány. Vyzval přítomné delegáty, kteří mají zájem, aby se s potřebnými podklady přišli seznámit na družstvo.

Delegát objektu 523 – Ing. Ivan Králík

Dotázal se, jak se projevuje v ostatních provozních nákladech vila Birnbaum a jak se bude následně řešit.

Člen představenstva – Miroslav Adámek

Konstatoval, že vila Birnbaum je na programu jednání jako samostatný bod, oznámil delegátům, že roční náklad činí 400 tis. Kč včetně odpisů.

Delegát objektu 716 – Eva Naušová

Poukázala na nevhodnost předchozího představenstva a pochválila nynější představenstvo a pana předsedu Miroslava Němečka.

Předsedající vyzval přítomné k dalším připomínkám, které nebyly vzneseny. V sále bylo přítomno 119 delegátů.

O schválení rozpočtu 2022 nechal předsedající schůze hlasovat:

Pro :	92
Proti :	9
Zdržel se :	14

### **Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:**

SD schválilo předložený návrh rozpočtu střediska ostatního hospodaření družstva pro rok 2022.

O schválení rozpočtu 2023 nechal předsedající schůze hlasovat:

Pro :	95
Proti :	7
Zdržel se :	15

### **Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:**

SD schválilo předložený návrh rozpočtu střediska ostatního hospodaření družstva pro rok 2023.

### **K bodu 9 - Návrh úplného znění Stanov družstva včetně příloh**

---

Předsedající přednesl prezentaci k návrhu úplného znění Stanov, oznámil, že ze strany delegátů a členů družstva byly vneseny připomínky, které byly do návrhu zapracovány a poděkoval za aktivní přístup při tvorbě Stanov. Poté vysvětloval jednotlivé důvody návrhu změn. Zdůraznil změnu hlasovacího práva na základě legislativního práva a doporučení SČMBD, kdy každý delegát bude mít tolik hlasů kolik při projednávání dané záležitosti mají členové zařazení do volebního obvodu, ve kterém byl zvolen. Poté vysvětlil změny v Sazebníku poplatků, kde z důvodu zvyšování cen a inflace bylo družstvo mimo jiné nuceno přistoupit ke zvýšení poplatku za správu.

#### Neznámá delegátka

Delegátka se dotázala na důvody, proč v Sazebníku poplatků jsou uváděny ceny bez DPH a zdali je možné uvádět ceny s DPH.

#### Vedoucí účetního oddělení – Petra Vašíčková

Vysvětlila důvody uvádění cen bez DPH, kdy je možná změna sazby DPH v průběhu platnosti Sazebníku.

Předsedající upozornil na skutečnost, že Sazebník přijímaný v roce 2016 byl také bez DPH. Vnesl dotaz na bývalou místopředsedkyni představenstva paní Tomsovou, kdy bývalé představenstvo také navrhovalo Sazebník poplatků bez DPH, avšak odpověď neobdržel. Opětovně oznámil delegátům, že s jakýmkoliv dotazem mohou přijít na družstvo k projednání.

#### Neznámý delegát – nebylo mu rozumět

Předsedající poděkoval za připomínku a upozornil, že daná připomínka nebyla zaslána. Připomínkovanou cenu poplatků s DPH přislíbil zveřejnit na webu družstva.

#### Neznámý delegát – nebylo mu rozumět

Předsedající již poněkolkáté požádal o vystoupení delegátů u mikrofonu z důvodu pořizované nahrávky, kdy dotazy a připomínky z hlediště nejsou zaznamenávány na nahrávce a nelze je proto zanést do zápisu. Dále také uvedl, že delegát, který nemluví do mikrofonu ke Shromáždění delegátů není identifikovatelný.



Předsedající pokračoval s vysvětlováním návrhu úplného znění Stanov v bodě činnosti představenstva. Zmínil navázanou spolupráci s drážďanským bytovým družstvem. Shrnul výzvy představenstva jako elektronizaci družstevní agendy, soudní spory, vytvoření SVJ v objektech družstva a řešení možnosti zajištění alternativních zdrojů energie. Požádal o případné připomínky.

#### Delegát objektu 116 – Ing. Zdeněk Kotala

Vznesl připomínku, která vznikla na základě konání členské schůze. Delegát požádal o pozměňovací návrh článku 23 bod d), kdy předsedající doplnil, že tato změna vychází z ustanovení paragrafu 580 zákona o obchodních korporacích. Jednalo se o upřesnění změny u vyloučení člena z družstva, kdy po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu „své“ adresy. Pozměňovací návrh zní „svého bydliště ani jiné doručovací adresy“. Druhá navrhovaná změna se týkala článku 42 Stanov bod 2), kdy delegát navrhuje doplnit specifikaci „měsíc“ placení uděleného souhlasu s podnájemem na „kalendářní měsíc“.

Předsedající navrhl hlasovat nejdříve o předloženém návrhu úplného znění Stanov včetně příloh (Sazebníku poplatků) a až poté hlasovat o pozměňovacím návrhu článku 23 a 42 Stanov.

Poté vyzval přítomné k případným připomínkám a poděkoval za připomínky vznesené. V sále bylo přítomno 116 delegátů.

O tomto schválení předloženého návrhu úplného znění Stanov družstva včetně příloh (Sazebníku poplatků) nechal předsedající schůze hlasovat:

Pro :	105
Proti :	2
Zdržel se :	9

#### **Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:**

Shromáždění delegátů schválilo předložený návrh úplného znění Stanov družstva včetně příloh (Sazebníku poplatků).

Předsedající oznámil, že v sále bylo přítomno 117 delegátů.

Následně nechal předsedající schůze hlasovat o dvou pozměňovacích návrzích článku 23 a 42 Stanov:

Pro :	107
Proti :	2
Zdržel se :	7

#### **Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:**

SD schválilo pozměňovací návrh článku 23 a 42 Stanov dle návrhu.

#### **K bod u 10 - Návrh na změnu Zásad odměňování členů orgánů družstva**

---

Notářka – JUDr. Andrea Martinková společně s koncipientkou Mgr. Terezou Tinou Rašťákovou oznámily, že opouští SD z důvodu schválení Stanov družstva včetně příloh (Sazebníku poplatků).

Místopředseda představenstva Ing. Tomáš Pytelka představil navrhované Zásady odměňování členů orgánů družstva. Informoval o tom, že Zásady odměňování musí korespondovat s novým zněním Stanov a také je snaha

umožnit větší zapojení členů představenstva do fungování a běhu družstva. Oznámil, že Zásady odměňování připravovala advokátní kancelář.

Předsedající vyzval přítomné k připomínkám a opět požádal, aby připomínky byly vzneseny u mikrofonu.

#### Delegát objektu 523 – Ing. Ivan Králík

Vznesl dotaz, jaké odměňování členů orgánů bylo doposud.

#### Místopředseda představenstva – Ing. Tomáš Pytelka

Oznámil, že dosavadní Zásady odměňování členů orgánu jsou zveřejněny na webu družstva a přednesl jejich výši.

#### Delegát objektu 513 – Kunclová Kristýna

Vznesla dva dotazy. První dotaz zněl, co je myšleno tím, že bude člen představenstva odměňován za úkoly mimo rámec v představenstvu a požádala o jejich specifikaci. Druhý dotaz byl ohledně bodu 14 Zásad odměňování, kdy odměny podle bodu 6 náleží členovi představenstva za výkon specifických činností od 1.1.2021.

#### Předseda představenstva – Miroslav Němeček

K dotazu delegáta Ing. Králíka doplnil to, že pobírá pouze odměnu za řízení běžné činnosti družstva a mimořádné odměny jako předseda představenstva nepobírá.

#### Místopředseda představenstva – Ing. Tomáš Pytelka

Reagoval na dotazy delegátky paní Kunclové. Specifikoval úkoly jako digitalizaci agendy družstva, která nespadá do běžné činnosti člena představenstva a dále správu SVJ. Informoval delegáty, že on a pan Mgr. Valenta jsou zaměstnanci družstva, a že právní kancelář právě proto s opatrností navrhla tyto Zásady odměňování datovat od 1.1.2021.

Předsedající doplnil, že důvěrou danou představenstvu má představenstvo zákonnou povinnost pečovat o majetek družstva s péčí řádného hospodáře, a to jsou limity, které by měly být dodržovány. Oznámil delegátům, že jedním z hlavních cílů představenstva je zefektivnění činností, kdy poukázal na reorganizaci. Ujistil delegáty, že všechny zápisy z jednání představenstva jsou uveřejněny na webu družstva, kam mohou nahlížet v případě jejich pochybností. Znovu informoval o možnosti získání potřebných informací i na družstvu.

#### Místopředseda představenstva – Ing. Tomáš Pytelka

Doplnil, že členy představenstva úkoly specifických činností nepověřuje předseda představenstva, ale představenstvo jako celek.

#### Člen představenstva – Mgr. Milan Pokorný

Oznámil delegátům, že ke každému navrhovanému bodu Zásad odměňování představenstvo jednalo. Zmínil zvýšení odměny delegáta a předsedy představenstva, kde upozornil na výši odměn ve srovnání s předešlým předsedou představenstva a oznámil, že v hlasování o těchto dvou zvýšeních byli všichni členové představenstva pro. Navrhl vypuštění bodu 6, který se dotýká pověření člena představenstva výkonem specifických činností či úkolů nad rámec povinností za odměnu ve výši 78. tis. Kč. Odůvodnil to střetem zájmů člena představenstva a zároveň zaměstnance družstva.

Předsedající na vysvětlenou uvedl, že se jedná o pověření člena představenstva představenstvem, které toto rozhodnutí může kdykoliv změnit. Uvedl, že toto je jiný než zaměstnanecký vztah, kde náleží zaměstnanci práva a povinnosti dle Zákoníku práce. Člen představenstva má oproti tomu minimální práva ale spoustu povinností.

#### Člen představenstva – Mgr. Milan Pokorný

Oponoval, že dané činnosti by s jistotou vykonávali zaměstnanci družstva a znovu poukázal na střet zájmů. Znovu poděkoval předsedovi představenstva panu Miroslavu Němečkovi za jeho úsilí, profesionalitu a snahu při převzetí družstva po bývalém představenstvu. Navrhoval schválení Zásad odměňování s vypuštěním bodu 6.

#### Delegát objektu 513 – Kunclová Kristýna

Dotázala se na základě čeho, nebo koho bude posuzována odbornost k pověření daného úkolu nad rámec činnosti člena představenstva, v jaké hodinové či úkolové výši bude stanoven daný úkol, za který obdrží člen představenstva danou odměnu. V případě, že bude bod 6 ze Zásad vypuštěn, považovala delegátka dotaz za bezpředmětný.

Předsedající oznámil, že ponechání nebo vypuštění bodu 6 ze Zásad odměňování bude záležet na delegátech, kteří o tomto budou hlasovat. Reagoval dále na vytvoření SVJ, kdy upozornil na řízení SVJ se zřízením předsedy SVJ, kterým nemůže být představenstvo. Konstatoval, že družstvo musí pověřit někoho řízením, avšak si nemyslí, že to bude někdo ze zaměstnanců. Upozornil, že řízení SVJ není úkol pro jednu osobu. Popřel střet zájmů pověřeného člena představenstva a současně i střet zájmů zaměstnance družstva vykonávajícího funkci delegáta (doslova řekl, že je to nesmysl). Dále reagoval na dotaz delegátky ohledně časového rozmezí daného úkolu a informoval delegáty, že návrh daných hodin vzešel z právní kanceláře, kdy se stanovila maximální odměna a minimální hodinová sazba. Uvedl, že v případě časové tísně je nutné pracovat nad rámec těchto stanovených hodin.

#### Delegát objektu 513 – Kunclová Kristýna

Delegátka vystoupila bez mikrofonu a nebylo ji rozumět.

#### Právní zástupce družstva – JUDr. Pavel Duriš

Na začátku podotkl, že návrh Zásady odměňování netvořil a vyjádřil se k výtce u bodu 6. Upozornil, že kolektivní rozhodnutí představenstva musí být s péčí řádného hospodáře a poukázal na různé mechanismy, jak jeho rozhodnutí zvrátit s možností ověření jeho správnosti a protizákonnosti. Poukázal na existenci Kontrolní komise, ke které je možné podat námitky nebo vznést dotazy v případě nejasností. Konstatoval, že od zvolení současného představenstva je jako právní zástupce s panem předsedou a místopředsedy představenstva v úzkém dennodenním kontaktu. Poukázal na řešení velké spousty problémů jako např. žaloby na vyklizení bytů, žaloby na dlužné částky, dohody o narovnání, žádosti o převody a další agendy s tím spojené. Upozornil na důležitost

předsedy a místopředsedy představenstva v jednání s právní kanceláří z důvodu koncepčního řešení. Dále uvedl, že v případě rozvětvení jednání právní kanceláře s jednotlivými zaměstnanci by byla náhrada za právní služby daleko vyšší. Vyzval delegáty k posouzení, zda je rozhodnutí o úkolech a náhradách nad rámec činnosti představenstva či nikoliv a podotkl, že tyto skutečnosti budou zveřejněny v zápisech z představenstva.

#### Delegát objektu 116 – Ing. Zdeněk Kotala

Vyjádřil se souhlasně s bodem 6 v Zásadách odměňování a upozornil, že v případě najmutí externích firem budou náklady vyšší. Domníval se, že bod 6 je pouze právní rámec možnosti výplaty členům představenstva za splnění daných úkolů. Ohledně názoru na výši odměn předsedovi a místopředsedům vyjádřil delegát opačný názor, než zazněl a to, že by se přikláněl ke zvýšení těchto odměn.

#### Delegát objektu 513 – Kunclová Kristýna

Delegátka oznámila, že nezpochybňovala něčí práci. Chtěla pouze odpověď na otázku, kde je hranice mezi tím, co pověří představenstvo jako člena, za co odpovídá a kdy bude stanovena hranice pro to, aby bylo pro odbornou práci výběrové řízení. Upozornila na nejasnost bodu 6 pro její osobu a doporučila bod neschválit.

Předsedající souhlasil s názorem delegátky, avšak oponoval s tím, že v průběhu jednání nastínil mnoho činností, kterými je potřeba se věnovat a nebylo možné je zakomponovat do samotného bodu. Poukázal na odpovědnost představenstva, které musí s péčí řádného hospodáře posoudit najmutí odpovědné osoby k výkonu určitého úkonu.

#### Delegát objektu 513 – Kunclová Kristýna

Delegátka vyslovila nesouhlas a kladla důraz na možnost srovnání.

Předsedající upozornil na nemožnost vymezení výběrového řízení na činnost člena představenstva a poděkoval za připomínku.

#### Člen představenstva – Mgr. Milan Pokorný

Navrhl schválit Zásady odměňování členů orgánů družstva s vyjmutím bodu 6.

#### Předseda představenstva – Miroslav Němeček

Připojil technickou poznámku a sdělil, že předseda družstva řídící běžnou činností není zaměstnancem družstva a nemá zaměstnanecké výhody jako například dovolenou a penzijní připojištění.

Předsedající upřesnil, že toto se týká všech členů představenstva, kteří obdrží pouze schválenou odměnu.

Dále navrhl, aby bylo hlasováno nejprve o Zásadách jako celku a poté o předloženém návrhu s vypuštěním bodu 6.

#### Delegát objektu 523 – Ing. Ivan Králík

Delegát požadoval hlasovat o návrhu Mgr. Pokorného, tedy o Zásadách odměňování s vypuštěným bodem 6.

Předsedající využil své pravomoci a požadavek na hlasování o pozměněném návrhu Zásad odměňování Mgr. Pokorného a Ing. Králíka zamítl. Předsedající sdělil, že bude hlasováno o představenstvem předloženém návrhu Zásad odměňování v původním znění a poté bude hlasováno o pozměňovacím návrhu k vyjmutí bodu 6 navržených Zásad odměňování. Předsedající zdůvodnil svůj postup již shodně nastaveným postupem v předchozích bodech jednání.

#### Delegát objektu 513 – Kunclová Kristýna

Vysvětlila dle jejího pohledu delegátům princip následujícího hlasování. V sále bylo přítomno v danou chvíli hlasování 107 delegátů.

O předloženém návrhu úplného znění Zásad odměňování členů orgánů družstva nechal předsedající schůze hlasovat:

Pro :	82
Proti :	11
Zdržel se :	11

#### Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:

SD schválilo změnu Zásad odměňování členů orgánů družstva.

V sále bylo přítomno v danou chvíli hlasování 107 delegátů.

O připomínkovaném návrhu úplného znění Zásad odměňování členů orgánů družstva s vypuštěním bodu 6 nechal dále předsedající schůze hlasovat:

Pro :	49
Proti :	44
Zdržel se :	11

#### Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:

SD neschválilo změnu Zásad odměňování členů orgánů družstva s vypuštěním bodu 6.

### **K bodu 11 – Rozhodnutí o naložení s vilou Birnbaum**

---

Člen představenstva Miroslav Adámek stručně představil vilu Birnbaum a historii od jejího nabití družstvem. Informoval o krocích rekonstrukce vily a o zajištění aktuálního provozu vily, který činí cca 400 tis. Kč ročně včetně odpisů. Oznámil delegátům výši celkových vynaložených nákladů, která činí 4.716 tis. Kč. včetně odpisů. Konstatoval, že v současné době je technický stav nemovitosti velmi špatný a představil krátkou fotodokumentaci objektu. Poukázal na skutečnost, že je nutná rekonstrukce ve výši odhadu cca 50 mil. Kč. Oznámil, že dle znaleckého posudku z listopadu roku 2020 byla vila nabízena prostřednictvím realitní kanceláře a realitních serverů za cenu 10 mil. Kč, kdy projevíli zájem o koupi tři vážní zájemci, s kterými proběhlo jednání. Informoval, že dle SD z roku 2018, kde bylo schváleno, že vlastní prodej vily včetně ceny musí schválit SD, se ukázal tento

postup jako velmi zdouhavý. Oznámil, že dle péče řádného hospodáře nechalo představenstvo v květnu roku 2022 vypracovat nový znalecký posudek, dle kterého by bylo možno odsouhlasit prodej vily. Cena byla určena na 15 mil. Kč. Po razantním zvýšení kupní ceny dle znaleckého posudku a kontaktování zájemců si jeden zájemce nákup vily rozmyslel a zbylí dva si ponechali lhůtu na rozmyšlenou. Pan Adámek konstatoval, že prodej vily je jednou z priorit představenstva. Upozornil na potřebu rychlého jednání v případě nalezení vhodného kupce. Z tohoto důvodu navrhl prodat vilu nejvyšší nabídce nejméně však za cenu znaleckého posudku.

Předsedající vyzval přítomné k připomínkám.

#### Delegát objektu 806 – Pavel Jarosil

Připomínkoval doplnění: „Prodat vilu nejvyšší nabídce nejméně však za cenu znaleckého posudku v místě a čase obvyklém“.

Předsedající informoval, že znalecký posudek musí být vždy v místě a čase obvyklém a ujistil, že i tento nový znalecký posudek je vypracován v místě a čase obvyklém.

#### Předseda představenstva – Miroslav Němeček

Upozornil na důležitou skutečnost, že vila je památkově chráněna.

#### Delegát objektu 116 – Ing. Zdeněk Kotala

Poukázal na jedinečnost vily a informoval, že cena se určuje na základě podobných prodaných objektů v okolí a v daném čase.

Předsedající vyzval přítomné o hlasování původního návrhu a až poté o připomínkovaném návrhu. Dále se předsedající dotazoval, jestli není nikdo proti tomuto postupu hlasování.

#### Delegát objektu 644 – Ing. Vladimír Hadraba

Navrhl, aby součástí usnesení bylo řešení v případě, že se vila nepodaří za výše uvedených podmínek prodat.

Dotazoval se, zda se bude čekat na další SD.

#### Neznámá delegátka – nebylo ji rozumět

Delegátka vystoupila bez mikrofonu a nebylo ji rozumět.

Předsedající upozornil, že představenstvo musí jednat s péčí řádného hospodáře a je pro něj rozhodující znalecký posudek. Zmínil, že prodat vilu pod cenu znaleckého posudku je možné za určitých okolností, kdy bude nutné zdůvodnit prodej pod cenu a bude nutné stanovit přesné podmínky. Připustil v budoucnu zvážení možnosti jiného postupu prodeje vily. Zdůraznil, že v tuto chvíli se musí představenstvo řídit oceněním dle znaleckého posudku.

Delegát objektu 513 – Kunclová Kristýna

Delegátka navrhla výše uvedený problém vyřešit Shromážděním delegátů, kde delegáti schválí nižší cenu prodeje, než určuje znalecký posudek s minimální hranicí za předpokladu okamžitého prodeje vily z důvodu vysokých provozních nákladů.

Předsedající oponoval, že takto prodej vyřešit nelze, protože prodej spadá do obchodního řízení a nespadá na SD.

Předseda představenstva – Miroslav Němeček

Konstatoval, že by se představenstvo mělo řídit znaleckým posudkem.

Předsedající zdůraznil zájem představenstva vilu prodat co nejdříve.

Právní zástupce družstva – JUDr. Pavel Duriš

Připustil možnost podání žaloby delegáty na neplatnost tohoto usnesení při jeho nesouhlasu a došlo by k posouzení dané věci soudem. V sále bylo přítomno v danou chvíli hlasování 97 delegátů.

O schválení prodeje vily Birnbaum nejvyšší nabídce, nejméně však za cenu znaleckého posudku nechal předsedající schůze hlasovat:

Pro :	92
Proti :	2
Zdržel se :	2

**Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:**

Shromáždění delegátů schválilo prodej vily Birnbaum nejvyšší nabídce, nejméně však za cenu znaleckého posudku. V sále bylo přítomno v danou chvíli hlasování 97 delegátů.

Poté nechal předsedající hlasovat o připomínce k návrhu, a to o schválení prodeje vily Birnbaum nejvyšší nabídce, nejméně však za cenu v místě a čase obvyklém dle znaleckého posudku:

Pro :	78
Proti :	8
Zdržel se :	8

### **Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:**

Shromáždění delegátů schválilo prodej vily Birnbaum nejvyšší nabídce, nejméně však za cenu v místě a čase obvyklém dle znaleckého posudku.

### **K bodu 12 - Prominutí poplatku za podnájem pro uprchlíky válkou postižené občany Ukrajiny**

---

Člen představenstva Ing. David Kočiš informoval delegáty že od 24.února 2022, kdy vznikl válečný konflikt na Ukrajině, požádalo o odpuštění tohoto poplatku 32 rodin, které doložily vízum strpění. Navrhl, aby tento poplatek byl prominut na základě dvou skutečností. První skutečností označil doložení, že jsou žadatelé evidováni jako uprchlíci válkou postižené Ukrajiny. Druhou skutečností označil, že výjimka odpuštění poplatku bude platná pouze po dobu trvání válečného konfliktu. Poté vyzval přítomné k dotazům.

#### **Delegát objektu 642 – Taťána Nebeská**

Dotázala se, zda je kontrolováno, z jaké oblasti jsou uprchlíci a zda opravdu prchají před válečným konfliktem.

Předsedající upřesnil, že žadatelé musí dokládat vízum strpění. Konstatoval, že rozhodnutí o prominutí poplatku z podnájmu je na každém z delegátů při hlasování, kdy představenstvo tento krok vnímalo jako solidaritu pomoci.

#### **Neznámá delegátka – nebylo ji rozumět**

Delegátka vystoupila bez mikrofону a nebylo ji rozumět.

Předsedající znovu poukázal na počet 32 žádostí z 7800 bytů v hodnotě 500,-Kč/měsíc a vyzval přítomné ke zvážení. Zdůraznil, že ukrajinských občanů, kteří zde pobývali již před začátkem konfliktu se toto odpuštění netýká. Podotkl ještě, že bohužel není možné ohraničit přesnou dobu trvání konfliktu.

V sále bylo přítomno v danou chvíli hlasování 97 delegátů.

O schválení návrhu prominutí poplatku za podnájem pro uprchlíky válkou postižené občany Ukrajiny nechal předsedající schůze hlasovat:

Pro :	60
Proti :	27
Zdržel se :	9

### **Shromáždění delegátů přijalo usnesení v tomto znění:**

SD schválilo odpuštění poplatku za souhlas s podnájemem bytu pro válkou postižené občany Ukrajiny, kteří uprchli před válečným konfliktem, a to po dobu trvání válečného konfliktu.

### **K bodu 13 – Diskuze**

---

#### **Delegát objektu 513 – Kunclová Kristýna**



Dotázala se, proč stále není podána žaloba na nevýhodně uzavřenou smlouvu, kterou osobně na družstvu viděla a také s ní nesouhlasí, ohledně pronájmu střech v Krupce. Byla přesvědčena, že již žaloba měla být podána. Poukázala na evidentní poškození družstva a znovu se dotázala, proč není podána žaloba.

#### Předseda představenstva – Miroslav Němeček

Reagoval na dotaz delegátky s vysvětlením, že jednání s firmou Prevent plus s.r.o. probíhají a je vyzývána k odstranění FVE na své náklady z důvodu nutnosti opravy střech. Oznámil, že na toto firma Prevent plus s.r.o. nechce přistoupit. Oznámil také, že k dané věci byl vypracován znalecký posudek a zdůraznil, že smlouva je uzavřena pouze ve prospěch firmy Prevent plus s.r.o.. Poukázal také na to, že v případě podání žaloby bude družstvo platit nemalé výdaje z důvodu zdouhavých soudních jednání.

Předsedající dále doplnil, že byly zpracovány dva znalecké posudky a ve věci se stále jedná. Informoval, že dle právního doporučení je upřednostnit dohodu před soudním jednáním. Poukázal stále ještě na možnost domluvy před soudním jednáním, kdy by firma Prevent Plus s.r.o. odstranila panely FVE na své náklady. V případě, že domluva nebude akceptována, jsou připravovány podklady k žalobě. Poukázal na skutečnost, že danou smlouvou se družstvo začalo zabývat z důvodu nutných oprav daných střech, kdy toto nebylo zatím družstvu umožněno ze strany firmy Prevent Plus s.r.o. Družstvo by odstranění FVE panelů stálo 3-3,5 mil. Kč.

#### Delegát objektu 513 – Kunclová Kristýna

Dotázala se, zda po jednání bude přistoupeno k žalobě.

Předsedající konstatoval, že v danou chvíli neví, jaká bude dohoda, která vzejde z jednání.

#### Právní zástupce družstva -JUDr. Pavel Duriš

Potvrdil vysvětlení pana předsedy a místopředsedy. Poukázal na chybějící kompletní dokumentaci, která by měla být dostupná a bez které je značně ztíženo provést kompletní právní analýzu. Potvrdil jednání, které budou následovat. S ohledem na technický stav zdůraznil, že nelze v této době říct, jak daná jednání dopadnou. Poukázal na skutečnost, kdy se odstoupení od této značně nevýhodné smlouvy mělo řešit již 10 let zpět a takto složitou problematiku nelze vyřešit během půl roku.

#### Delegát objektu 408 – Ilona Cardová

Delegátka se dotázala k vyúčtování úhrad spojených s užíváním bytu se složenkami typu B a plateb poštovního. Navrhla, aby ve formuláři vyúčtování byla uvedena věta, že za zaslání složenky se hradí poplatek dle Sazebníku České pošty.

Předsedající souhlasil s delegátkou a přislíbil doplnění ve formuláři.

#### Delegát objektu 503 – Ing. Eva Olšerová

Dotázala se v jaké fázi je vydávání a zasílání zpravodaje družstva elektronickou cestou, o který již na základě členské schůze žádala v minulosti.

Předsedající delegátce přislíbil vydávání stručného zpravodaje formulářového typu se statistickými přehledy činností družstva.

#### Delegát objektu 503 – Ing. Eva Olšerová

Dále se delegátka dotázala na způsob elektronické komunikace.

Předsedající oznámil, že elektronická komunikace bude zaměřena na lidi s možností přístupu k elektronickému způsobu a mají o něj zájem. Dále konstatoval, že pro družstvo to bude znamenat zefektivnění činnosti a úsporu nákladů. Poukázal i na úpravu Sazebníku poplatků, kdy snahou družstva je dosažení komunikace družstevníků s družstvem elektronicky. V případě nemožnosti elektronické komunikace je nutné platit poštovní poplatky.

#### Delegát objektu 509 – Marcela Kopecká

Delegátka nemluvila do mikrofonu a nebylo ji rozumět.

Předseda představenstva – Miroslav Němeček

Informoval, že družstevní objekty jsou z 90 % připojeni k centrálnímu zdroji tepla parovodem z Ledvic, který využívá uhelné zdroje.

Delegát objektu 523 – Ing. Ivan Králík

Dotázal se ohledně prodeje vily Birnbaum a možnost SD schválit prodej za jakoukoliv cenu z důvodu SD jako nejvyššího orgánu.

Předseda představenstva – Miroslav Němeček

Konstatoval, že SD je nejvyšší orgán. Je však nutno postupovat s péčí řádného hospodáře. Poukázal na intenzivní snahu družstva najít vhodné zájemce a na dědictví po předchozích vedeních.

Delegát objektu 523 – Ing. Ivan Králík

Poukázal jako ztrátové náklady na údržbu vily, odpisy a znovu zopakoval domněnku, že rozhodnutím SD se může vila prodat za cenu nižší než je cena dle znaleckého posudku a lze toto obhájit.

Delegát objektu 503 – Ing. Eva Olšerová

Snažila se vysvětlit možnost kontrolu Finančního úřadu z důvodu prodeje vily za nižší cenu než je cena dle znaleckého posudku.

Právní zástupce družstva – JUDr. Pavel Duriš

Navrhl zvážit v budoucnu možnost zpracovat znaleckou, ekonomickou a právní analýzu k prodeji vily za nižší cenu.

**K bodu 14 – Závěr**

---

Předsedající Mgr. Lukáš Valenta poděkoval přítomným za účast na tomto SD a rozloučil se.

Poté předseda představenstva též poděkoval přítomným za účast.

Vyhotoveno v Teplicích dne 20.6.2022

---

Předsedající shromáždění delegátů

Mgr. Lukáš Valenta

---

Zapisovatel

Šárka Bradáčová

---

Ověřovatel zápisu

Hana Sumerauerová

---

Ověřovatel zápisu

Dana Kosztyová

**Přílohy zápisu:**

1. Pozvánka na Shromáždění delegátů
2. Grafy s hlasováním
3. Výsledky hlasování
4. Prezenční listina
5. Úvodní zpráva předsedy
6. Zpráva KK