



Stanovisko představenstva a návrh usnesení k bodům programu

Pro XXXVII. shromáždění delegátů konané dne 18.6.2026.
Projednáno na představenstvu dne 2.6.2026.

Vážení delegáti, vážení členové družstva,

Představenstvo Vám předkládá tento dokument jako doplňující materiál ke shromáždění delegátů. Jeho účelem je seznámit delegáty se stanovisky představenstva k jednotlivým projednávaným bodům programu a s návrhy usnesení, které představenstvo doporučuje přijmout.

Bod 6. Žádosti členů o převod družstevních bytů do osobního vlastnictví

Představenstvo po projednání aktuální situace v družstvu, zejména s ohledem na potřebu obnovení a stabilizace účetních, administrativních, evidenčních a organizačních procesů družstva po změně vedení, konstatuje, že v současné době nejsou vytvořeny dostatečně stabilní a plně funkční podmínky pro zajištění standardního a bezproblémového průběhu převodů družstevních bytů do osobního vlastnictví.

Představenstvo proto v této fázi nedoporučuje realizaci převodů družstevních bytů do osobního vlastnictví. Toto stanovisko je přijato z důvodu zajištění právní jistoty členů družstva a ochrany řádného fungování družstva jako celku.

Návrh usnesení: SD zamítá převody družstevních bytů do osobního vlastnictví.

Bod 7. Zpráva o činnosti představenstva a kontrolní komise od 24.6.2025 do 18.6.2026

Návrh usnesení: SD schvaluje Zprávu o činnosti představenstva, SD schvaluje zprávu o činnosti kontrolní komise.

Bod 8. Informace o stavu účetnictví a dalším postupu družstva

Při kontrole účetní a provozní agendy byly zjištěny závažné nedostatky v účetnictví a evidenci hospodaření v období let 2022–2025, zejména v návaznosti účetních období a průkaznosti některých účetních záznamů.

Nové vedení družstva proto zahájilo proces stabilizace účetnictví a ověřování základních účetních údajů nezbytných pro uzavření jednotlivých účetních období. Současně probíhá příprava přechodu na nový informační systém Integri.

Vzhledem k rozsahu zjištěných nedostatků nepředkládá představenstvo účetní závěrku za rok 2025 ke schválení na tomto shromáždění delegátů. Po dokončení nezbytných kontrol a uzavření účetních období bude účetní závěrka předložena k projednání na dalším shromáždění delegátů. Po přechodu na informační systém Integri bude následně provedena podrobná revize historických účetních dat.

Návrh usnesení:

Shromáždění delegátů bere na vědomí informaci o stavu účetnictví družstva, probíhající stabilizaci účetních evidencí a přípravu přechodu na informační systém Integri.

Shromáždění delegátů bere na vědomí záměr představenstva svolat další shromáždění delegátů ve 3. nebo 4. čtvrtletí roku 2026 za účelem projednání účetní závěrky družstva a souvisejících účetních dokumentů.

Bod 9. Projednání a schválení pravidel rozdělení výnosů z pronájmu společných částí domu

Představenstvo bytového družstva předkládá shromáždění delegátů návrh na úpravu způsobu nakládání s výnosy z pronájmu společných částí domu (anténní a jiná zařízení umístěná na střeše objektu).

Návrh usnesení:

Shromáždění delegátů bytového družstva schvaluje:

1. Výnosy z pronájmu společných částí domu (anténní a jiná zařízení umístěná na střeše objektu) jsou příjmem bytového družstva.
 2. Z čistého výnosu z těchto pronájmů bude:
 - 10 % vyčleněno na úhradu nákladů spojených se správou, administrací, účetní, právní a technicko-organizační činností, související s těmito nájemními vztahy,
 - 90 % převedeno do fondu dlouhodobé zálohy příslušných lokalit.
 3. Toto rozdělení čistých výnosů se stanovuje s účinností od 1. 1. 2025 a bude platit pro každé následující účetní období, a to až do doby, než bude shromážděním delegátů bytového družstva přijato jiné usnesení.
-

Bod 10. Schválení smluv o výkonu funkcí a odměn představenstva, kontrolní komise a domovních důvěrníků

Představenstvo družstva předkládá členům družstva a delegátům návrh na schválení smluv o výkonu funkce a odměn členů volených orgánů družstva.

Návrh vychází z výše odměn schválených delegáty v minulém volebním období, jejich výše se nemění. Nově je pouze jasně a transparentně stanovena konkrétní odměna pro jednotlivé funkce. Schválené odměny podléhají zdanění a všem zákonným odvodům dle platných právních předpisů.

1. Navržené měsíční odměny představenstva:
 - předseda představenstva: 56 000 Kč hrubého,
 - místopředseda představenstva: 4 200 Kč hrubého,
 - člen představenstva: 3 000 Kč hrubého.
-

Výše odměny předsedy představenstva reflektuje zejména rozsah každodenní organizační, řídicí a odpovědnostní agendy spojené se zajištěním chodu družstva, vedením kanceláře družstva, koordinací dodavatelů, správou provozní agendy a zastupováním družstva.

Nově navrhuje upravit výši odměny pro členy kontrolní komise a stanovit pevnou částku pro domovní důvěrníky.

2. Navržené měsíční odměny kontrolní komise:
 - předseda kontrolní komise: 2 500 Kč hrubého,
 - člen kontrolní komise: 1 500 Kč hrubého.
 3. Navržené měsíční odměny domovních důvěrníků 100 Kč/bytová jednotka od 1.8.2026, s tím, že daná lokalita může výši upravit dle svých potřeb a požadavků kladených na tuto funkci.
-

Bod 11. Audit účetnictví roku 2023 a 2024

Představenstvo disponuje zálohou účetních dat družstva zachycující stav evidencí ke dni 24. 6. 2025, tedy ke dni zvolení nového představenstva. Tato data představují referenční a neměnný výchozí stav účetnictví družstva a jsou uchována pro účely kontroly, revize a případného nezávislého odborného posouzení.

Návrh usnesení:

Shromáždění delegátů schvaluje představenstvu oprávnění zajistit audit nebo jiné nezávislé odborné ověření účetnictví družstva za účetní období let 2023 a 2024, a to zejména za účelem ověření stavu účetnictví k rozhodným obdobím a ochrany práv a majetkových zájmů družstva.

O provedení auditu rozhodne představenstvo na základě výsledků revize účetních dat a vyhodnocení jeho potřebnosti.

Bod 12. Bytová výstavba – schválení odpisu nákladů na studii bytové výstavby jako zmařené investice

V roce 2023 byla zaplacená faktura paní Vandě Jendrejovské na vytvoření studie pro bytovou výstavbu ve výši 122912Kč. K plánované výstavbě nemá družstvo žádnou dokumentaci, ani zmíněnou studii. Bohužel tato platba je v účetnictví stále vedena jako investice.

Návrh usnesení: SD schvaluje odpis nákladů na studii bytové výstavby jako zmařenou investici.

Bod 13. Dlouhodobá záloha – stanovení minimální výše tvorby na 25Kč/m²/měsíc

Po kontrole stavu dlouhodobých záloh a v souvislosti se stavy bytových domů a plánovanými opravami a investicemi jednotlivých lokalit, navrhuje představenstvo minimální výši tvorby na

25Kč na m2 podlahové plochy měsíčně. Tato tvorba byla projednána na schůzi domovních důvěrníků dne 28.5.2026, domovní důvěrníci doporučují SD tuto výši tvorby ke schválení.

Návrh usnesení: SD schvaluje minimální výši tvorby na 25Kč/m2/měsíc.

Bod 14. Schválení vnitrodružstevních směrnic

Byly vytvořeny Vnitrodružstevní směrnice:

- VS_01 Zásady pro stanovení úhrad za jednorázové úkony družstva
- VS_02 Pravidla pro opravy, údržbu a investice BYTOVÝCH DOMŮ
- VS_03 Pravidla pro provádění stavebních úprav, rekonstrukcí a oprav v BYTECH

Směrnice č.4 a č.11 byly projednány dne 28.5.2026 na schůzi domovních důvěrníků. Tyto směrnice nahrazují vnitrodružstevní směrnici č. 4 - Jednotný postup a pravidla pro zadávání zakázek a č. 11 – O pravidlech pro opravy, údržbu a stavební úpravy domů a bytů.

Návrh usnesení: SD schvaluje směrnici VS_01, VS_02 a VS_03.

Tato Zpráva o činnosti představenstva byla projednána a schválena představenstvem družstva dne 2. 6. 2026 usnesením č. 13/2026.

V Šenově u Nového Jičína dne 2. 6. 2026

Podpisy členů představenstva:

1. Žitníková Pavla _____
2. Martin Grulich _____
3. Bc. Zdeňka Buchtová _____
4. Bc. Mária Švehlová _____
5. Marcela Tomková _____