

Zápis z **XXXVII. Shromáždění delegátů**

Datum konání: **18.6.2026 v 17 hod.**

Místo konání: restaurace MÁJ, Vančurova 703, Nový Jičín 741 01

1. Zahájení shromáždění delegátů

Shromáždění delegátů bylo zahájeno v 17:00 hodin. S pověřením představenstva Stavebního bytového družstva Venkov přivítala předsedkyně představenstva paní Pavla Žitníková všechny přítomné delegáty a hosty na XXXVII. shromáždění delegátů a představila jednotlivé členy představenstva, kontrolní komise a také zaměstnance družstva. Následně přistoupila k projednávání konkrétních bodů programu.

2. Zřízení mandátové komise

Čas: 17:12

Přítomno delegátů: 31 / 32 (96,9 %)

Návrh předsedy mandátové komise:

- Jméno: Pavel Raška
Pro: 31 Proti: 0 Zdržel se: 0 Schváleno

Návrh dvou členů mandátové komise:

- Jméno: Mgr. Bc. Vít Jančík
Pro: 31 Proti: 0 Zdržel se: 0 Schváleno
- Jméno: Dana Boková
Pro: 31 Proti: 0 Zdržel se: 0 Schváleno

3. Zpráva mandátové komise

Čas: 17:20

Přítomno delegátů: 31 / 32 (96,9 %)

Mandátová komise ve složení Pavel Raška, Mgr. Bc. Vít Jančík Dana Boková, zkontrolovala prezenční listinu a provedla sečtení přítomných delegátů. Předseda mandátové komise následně oznámil, že je přítomno 31 delegátů z celkového počtu 32 delegátů, což představuje 96,9 %. Shromáždění je dle čl. 67 Stanov usnášeníschopné.

Shromáždění delegátů vzalo zprávu mandátové komise na vědomí.

4. Schválení programu

Čas: 17:23

Přítomno delegátů: 31 / 32 (96,9 %)

Předsedkyně představenstva uvedla, že program XXXVII. SD obdrželi všichni na pozvánkách a vyzvala delegáty ke hlasování o schválení programu SD.

Schválení programu:

Pro: 31

Proti: 0

Zdržel se: 0

Program byl schválen

5. Volba orgánů shromáždění delegátů

Čas: 17:24

Přítomno delegátů: 31 / 32 (96,9 %)

Návrh řídicího schůze:

- **Jméno:** **Pavla Žitníková**

Pro: 31

Proti: 0

Zdržel se: 0

Schváleno

Návrh zapisovatele:

- **Jméno:** **Mária Švehlová**

Pro: 31

Proti: 0

Zdržel se: 0

Schváleno

Návrh dvou ověřovatelů zápisu:

- **Jméno:** **Václav Krutílek**

Pro: 31

Proti: 0

Zdržel se: 0

Schváleno

- **Jméno:** **Jana Prokešová**

Pro: 31

Proti: 0

Zdržel se: 0

Schváleno

Návrh předsedy návrhové komise:

- **Jméno:** **Kateřina Pešlová**

Pro: 31

Proti: 0

Zdržel se: 0

Schváleno

Návrh dvou členů návrhové komise:

- **Jméno:** **Daniela Merendová**

Pro: 31

Proti: 0

Zdržel se: 0

Schváleno

- **Jméno:** **Dagmar Padrtová**

Pro: 31

Proti: 0

Zdržel se: 0

Schváleno

6. Žádosti členů o převod družstevních bytů do osobního vlastnictví

Čas: 17:30

Přítomno delegátů: 31 / 32 (96,9 %)

Předsedkyně přednesla stanovisko představenstva k žádostem. Představenstvo se v současné době soustředí především na stabilizaci družstva po změně vedení. Prioritou je dát do pořádku účetnictví, evidenci, administrativní procesy a celkové fungování družstva tak, aby bylo transparentní a spolehlivé. V tuto chvíli nemáme k dispozici potřebné podklady, smlouvy ani data, které jsou nezbytné pro převod bytů do osobního vlastnictví. Představenstvo proto v této fázi doporučuje zamítnout převody družstevních bytů do osobního vlastnictví.

Předsedkyně následně udělila slovo členům a zástupcům bytových domů a poskytla prostor k prezentaci jejich stanovisek a důvodů podaných žádostí o převod bytů.

- Jako první vystoupila paní Dagmar Vaňková, za lokalitu Kunín č.387. Navrhla kompromis v podobě uzavření smlouvy o smlouvě budoucí s povinností převodu do 31.12.2028.
- Paní Soňa Filipová uvedla, že žádá o převod bytu do osobního vlastnictví z důvodu možnosti získání hypotečního úvěru, který by využila na rekonstrukci bytu.
- Ing. Roman Stopka si vzal slovo a přednesl své stanovisko k problematice převodů družstevních bytů do osobního vlastnictví. Současně apeloval na delegáty při rozhodování o podaných žádostech jednotlivců. Text svého vystoupení předal předsedkyni v písemné podobě a je přílohou tohoto zápisu.

Ing. Roman Stopka dále požádal o zaznamenání svého stanoviska, že převod bytu do osobního vlastnictví neznamena ukončení ani zánik členství v družstvu. Předsedkyně uvedla, že s tímto výkladem nesouhlasí, a odkázala na Stanovy SBD Venkov, podle nichž členství v družstvu po převodu jednotky do osobního vlastnictví zaniká. Mgr. Bc. Vít Jančík následně potvrdil stanovisko předsedkyně a upřesnil, že se jedná o čl. 17 odst. 1 písm. k) Stanov SBD Venkov.

Projednávané žádosti o převod družstevního bytu do osobního vlastnictví:

Jednotlivci			
Ing. Roman Stopka	Na Lani 226, Nový Jičín, 741 01	26	179
Ing. Roman Stopka	Na Lani 226, Nový Jičín, 741 01	25	179
Ing. Roman Stopka	Na Lani 227, Nový Jičín, 741 01	36	186
Ing. Roman Stopka	Jičínská 271, Nový Jičín, 741 01	6	184
Soňa Filipová	Veselí 4, Odry, 742 35	1	104
Ing. Tomáš Kozák	Jeseník nad Odrou 85, 742 33	12	164

Usnesení o převodu jednotlivců:

Pro: 6

Proti: 25

Zdržel se: 0

Neschváleno

Kunín č.387 - celý dům 12 bytů			
Martin Kott	Kunín 387, 742 53	1	138
Mirolav Šimíček	Kunín 387, 742 53	2	138

Iveta Křenková	Kunín 387, 742 53	3	138
Šárka Vaňková	Kunín 387, 742 53	4	138
Čestmír Vaněk	Kunín 387, 742 53	5	138
Adam Masařík	Kunín 387, 742 53	6	138
Pavla Pobořilová	Kunín 387, 742 53	7	138
Vladimír Bačák	Kunín 387, 742 53	8	138
Vladimír Červenka	Kunín 387, 742 53	9	138
Karel Bill	Kunín 387, 742 53	10	138
Petra Látalová	Kunín 387, 742 53	11	138
Vladimíra Kimlová	Kunín 387, 742 53	12	138

Usnesení o převodu Kunín č. 387:

Pro: 16

Proti: 14

Zdržel se: 1

Schváleno

Libhošť č.451 - celý dům, 6 bytů			
Iveta Dostálová	Libhošť 451, 742 57	1	142
Petr Kadlec	Libhošť 451, 742 57	2	142
Jiřin Šumný	Libhošť 451, 742 57	3	142
Marie Hanzelková	Libhošť 451, 742 57	4	142
Ivana Demlová	Libhošť 451, 742 57	5	142
Miroslav Frait	Libhošť 451, 742 57	6	142

Delegátka a současně domovní důvěrnice lokality Libhošť č. 451 oznámila, že žadatelé z dané lokality vzali své žádosti o převod bytů do osobního vlastnictví zpět. Vzhledem k této skutečnosti nebylo o předložených žádostech hlasováno.

Mořkov č.520 - celý dům, 6 bytů			
Josef Lacina	Obchodní 520, Mořkov, 742 72	1	149
Eva Lacinová	Obchodní 520, Mořkov, 742 72	2	149
Vladivoj Kyselý	Obchodní 520, Mořkov, 742 72	3	149
Jiří Horák	Obchodní 520, Mořkov, 742 72	4	149
Jaroslav Horák	Obchodní 520, Mořkov, 742 72	5	149
Radana Géryková	Obchodní 520, Mořkov, 742 72	6	149

Usnesení o schválení převodu **Mořkov č. 520**:

Pro: 26

Proti: 5

Zdržel se: 0

Schváleno

7. Zpráva o činnosti představenstva a kontrolní komise od 24.6.2025

Čas: 18:20

Přítomno delegátů: 31 / 32 (96,9 %)

Předsedkyně představenstva Pavla Žitníková přečetla zprávu o činnosti představenstva.

Usnesení:

Pro: 31

Proti: 0

Zdržel se: 0

Zpráva byla schválena

Předsedkyně kontrolní komise Marie Kohoutová přečetla zprávu o činnosti kontrolní komise.

Usnesení:

Pro: 31

Proti: 0

Zdržel se: 0

Zpráva byla schválena

8. Informace o stavu účetnictví a dalším postupu družstva

Čas: 18:41

Přítomno delegátů: 31 / 32 (96,9 %)

Předsedkyně uvedla, že při kontrole účetní a provozní agendy byly zjištěny závažné nedostatky v účetnictví a evidenci hospodaření. Nové vedení družstva proto zahájilo stabilizaci účetnictví a ověřování účetních dat. Z tohoto důvodu představenstvo nepředkládá účetní závěrku za rok 2025 ke schválení na tomto shromáždění delegátů.

Po dokončení nezbytných kontrol bude účetní závěrka předložena na podzimním shromáždění delegátů. Současně probíhá příprava přechodu na nový informační systém Integri, po jehož zavedení bude provedena revize účetních dat za roky 2022–2024.

Usnesení:

Shromáždění delegátů bere na vědomí:

- informaci o stavu účetnictví družstva, probíhající stabilizaci účetních evidencí a přípravě přechodu na informační systém Integri.
- informaci představenstva o záměru svolat další shromáždění delegátů ve 4. čtvrtletí roku 2026 za účelem projednání účetní závěrky družstva a souvisejících účetních dokumentů.

Pro: 30

Proti: 0

Zdržel se: 1

Schváleno

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

Čas: 18:55

Přítomno delegátů: 31 / 32 (96,9 %)

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).

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.

Pro: 31

Proti: 0

Zdržel se: 0

Schváleno

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

Čas: 19:01

Přítomno delegátů: 31 / 32 (96,9 %)

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: 54 600 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 navrhujeme 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.

Pro: 31

Proti: 0

Zdržel se: 0

Schváleno

Od 19:15 hod. přestávka. Odešel pán Jiří Dejmek, Marie Hanzelková, Soňa Filipová. Dále pán Pavel Calábek, kterého nahradila náhradnice delegáta za tento volební obvod, paní Dana Liberdová.

11. Audit účetnictví roku 2023 a 2024

Čas: 19:50

Přítomno delegátů: 28 / 32 (87,5 %)

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.

Došlo k rozpravě k tomuto bodu, na základě které vzešli 3 návrhy ke hlasování:

- Shromáždění delegátů rozhodlo o provedení auditu za rok 2023 a 2024
Pro: 7 Proti: 18 Zdržel se: 3 Neschváleno
- Shromáždění delegátů rozhodlo o provedení auditu za rok 2023, 2024, 2025
Pro: 2 Proti: 18 Zdržel se: 8 Neschváleno
- Shromáždění delegátů schvaluje představenstvu oprávnění zajistit audit za účetní období let 2023 a 2024, o provedení auditu rozhodne představenstvo na základě výsledků revize účetních dat a vyhodnocení jeho potřebnosti.
Pro: 24 Proti: 1 Zdržel se: 3 Schváleno

12. Bytová výstavba – schválení odpisu nákladů na studii bytové výstavby

Čas: 20:02

Přítomno delegátů: 28 / 32 (87,5 %)

V roce 2023 byla uhrazena faktura paní Vandě Jendrejovské na vytvoření studie pro bytovou výstavbu ve výši 122 912 Kč. K plánované výstavbě nemá družstvo žádnou dokumentaci, ani zmíněnou studii. Tato platba je v účetnictví stále vedena jako investice. Představenstvo navrhuje odepsat náklady na studii bytové výstavby jako zmařenou investici.

Pro: 0

Proti: 27

Zdržel se: 1

Neschváleno

Shromáždění delegátů ukládá představenstvu vyžádat si studii, prověřit, zda studie byla skutečně vytvořena.

13. Dlouhodobá záloha (fond oprav) – stanovení minimální výše tvorby na m²

Čas: 20:22

Přítomno delegátů: 28/ 32 (87,5 %)

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.

Usnesení: SD schvaluje minimální výši tvorby na bytovou jednotku 25Kč/m²/měsíc.

Pro: 25

Proti: 3

Zdržel se: 0

Schváleno

14. Schválení vnitrodružstevních směrnic:

Čas: 20:34 - odešla delegátka Zlata Dobrovolná

Přítomno delegátů: 27/ 32 (84,4 %)

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 VS_02 a VS_03 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.

Usnesení: SD schvaluje směrnici VS_01, VS_02 a VS_03.

Pro: 27

Proti: 0

Zdržel se: 0

Schváleno

15. Dodatečná volba jednoho člena a dvou náhradníků do kontrolní komise

Čas: 20:41

Přítomno delegátů: 27/ 32 (84,4 %)

Bylo hlasováno o návrzích na dodatečnou volbu jednoho člena a dvou náhradníků do KK:

- | | | |
|---------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| • Jiří Zdráhal | povolání – seziřovač CNC | délka členství – 22 let |
| Pro: 27 | Proti: 0 | Zdržel se: 0 |
| | | Schváleno – člen KK |
| • Karel Garský | povolání - konstruktér | délka členství – 31 let |
| Pro: 27 | Proti: 0 | Zdržel se: 0 |
| | | Schváleno – první náhradník |
| • Nikol Řepková | povolání – důchodkyně | délka členství – 1 rok |
| Pro: 27 | Proti: 0 | Zdržel se: 0 |
| | | Schváleno – druhý náhradník |
| • Marie Hanzelková | povolání - důchodkyně | délka členství – 41 let |
| Pro: 0 | Proti: 25 | Zdržel se: 2 |
| | | Neschváleno |

16. Diskuze

Čas: 20:49

Přítomno delegátů: 24 / 32 (75 %)

Veškeré záležitosti byly projednány v rozpravě ke konkrétním bodům, k diskusi se nikdo nepřihlásil. 20:52 Odešla delegátka Miroslava Turková.

17. Zpráva návrhové komise

Čas: 20:52

Přítomno delegátů: 23 / 32 (71,9 %)

Předsedkyně návrhové komise Kateřina Pešlová přečetla souhrn přijatých usnesení XXXVII. Shromáždění delegátů.

18. Usnesení

Čas: 21:06

Přítomno delegátů: 23 / 32 (71,9 %)

Shromáždění delegátů vzalo zprávu návrhové komise na vědomí.

19. Závěr

Čas: 21:07

Přítomno delegátů: 23 / 32 (71,9 %)

Předsedkyně poděkovala delegátům za účast, podporu a spolupráci v uplynulém období. Uvedla, že před družstvem stále stojí řada úkolů, avšak věří, že se je podaří postupně zvládnout a vytvořit stabilní podmínky pro jeho další fungování. Poté shromáždění delegátů ukončila v 21:10 hodin.



.....
ověřovatel zápisu Václav Krutílek (podpis)



.....
ověřovatel zápisu Jana Prokešová (podpis)

Podpisy přítomných členů představenstva:

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



Přílohy k programu shromáždění delegátů:

- 1) Seznam žádostí členů o převod družstevních bytů do osobního vlastnictví
- 2) Zpráva o činnosti představenstva
- 3) Zpráva o činnosti kontrolní komise
- 4) Stanovisko představenstva a návrh usnesení k bodům programu
- 5) Vzor smlouvy o výkonu funkce představenstva, kontrolní komise, domovního důvěrníka
- 6) 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