

Bytové družstvo BÍLÝ DŮM

Mongolská 1474/44

708 00 Ostrava - Poruba

IDDS: hv8t6dr

IČO 253 77 604, DIČ CZ25377604

ČSOB, a.s., pobočka Ostrava - Poruba

číslo účtu 241686891/0300

reg. KS v Ostravě, obch. rejstřík, sp. zn. Dr 612

Bytové družstvo BÍLÝ DŮM

ZÁPIS Z 27. ŘÁDNÉ ČLENSKÉ SCHŮZE DRUŽSTVA

(nedílnou součástí originálu zápisu uloženého v dokumentaci členské schůze družstva jsou veškeré na členské schůzi předložené a přednesené materiály představenstva a kontrolní komise družstva)

Termín konání: dne 21. 5. 2026 od 17:00 hod. (čtvrtek)

Místo jednání: restaurace Domeček, Vietnamská 1545/6, Ostrava – Poruba

Členské schůze družstva měli právo se účastnit řádní ČLENOVÉ DRUŽSTVA, případně řádně družstvem pozvaní hosté.

*Ad 1) **Prezentace řádných účastníků a hostů od 16,30 hod. do 17,00 hod.***

Členská schůze družstva byla svolána pozvánkou umístěnou na web družstva 6.5.2026 a 7.5.2026 vyvěšena do skřínky a rozeslána nebo vhozena do schránky u členů bez mailového kontaktu s programem v souladu s čl. 28 odst. 3 stanov družstva a v souladu s §636 an. zákona o obchodních korporacích. Úplná Pozvánka je uvedena v **Příloze č. 1** tohoto zápisu.

Prezence řádných účastníků Členské schůze byla zahájena od 16,30 hod. a ukončena v 17,00 hod viz originál prezenční listiny a plných mocí v příloze originálu zápisu – Výtisku č. 1. Předseda družstva konstatoval při zahájení členské schůze v 17:00 přítomnost nadpoloviční většiny ze všech členů družstva a členskou schůzi družstva v 17:00 hod. zahájil.

Členská schůze přijala k jednotlivým bodům programu dle pozvánky tyto závěry:

*Ad 2) **Zahájení schůze, volba orgánů členské schůze:***

Předseda družstva přivítal všechny přítomné a konstatoval usnášeníschopnou přítomnost členů družstva, která činila po přesném sečtení dle originálu prezenční listiny **přítomných 36 členů, z toho 16 v zastoupení na základě předložených plných mocí, tj. z 54 členů celkem 66,67 % všech možných hlasů dle členů a 4301 hlasů přítomných členů z 5949 všech možných, tj. 72,30 % dle splacených členských vkladů podle účetního stavu k 30.04.2026 rozhodného pro tuto členskou schůzi.** Nepřítomni osobně nebo v zastoupení byli členové s nájemními právy k bytům č. 11, 12, 20, 21, 23, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 46, 47, 49, 55, 57, 58, 61.

Prezenční listina Členské schůze je uvedena v **Příloze č. 2 originálu** tohoto zápisu a jsou v jednom vyhotovení zakládány chronologicky v členské evidenci družstva. Vyhotovení tohoto Zápisu v datové podobě pro členy orgánů této členské schůze obsahuje prezenční listiny v naskenované podobě a jsou důvěrným materiálem ve smyslu opatření GDPR.

Předseda představenstva družstva navrhnul vzhledem k obsahu schůze a pro její zrychlení **hlasování aklamací** bez hlasovacích lístků, navrhnul zvolit **orgány členské schůze družstva**, a to sebe Předsedajícím členské schůzi, Skrutátory a volební komisi ve složení Jana Nowaková + Mgr. Iveta Tomaškovičová a Ověřovatele zápisu Jana Nowaková + Mgr. Iveta Tomaškovičová a Zapisovatel Ing. Vít Kodrle + Ivana Rolná. Vzhledem k tomu, že na dotaz předsedy představenstva družstva nebyly z pléna vneseny žádné další návrhy, dal o předložených návrzích na způsob hlasování a složení orgánů této členské schůze hlasovat.

Výsledek hlasování:

Členská schůze bere na vědomí informaci o prezenci a schvaluje všemi přítomnými hlasy způsob hlasování a navržené osoby do funkcí na probíhající 27. členské schůzi.

Zvolení členové se ujali svých funkcí na členské schůzi.

Ad 3) Projednání členských záležitostí, informace o vývoji členské základny družstva od minulé členské schůze dosud

Předsedající konstatoval, že od minulé členské schůze došlo v **členské základně družstva** k 9 změnám členů, všechny převody družstevního podílu, z toho 4x mezi předchozí a touto členskou schůzí převod u bytu č. 46 bytu, všechny převody spolu s právem na nájem s členstvím souvisejícího bytu. **Počet řádných členů družstva je 54.** Počet **podnajatých bytů** členů celkem **22 z celkem 62 bytů**, tj. podnájato je **35,48 %** bytů družstva, z toho 17 bytů podnájato v domě nebydlíci členy, celkem 13 bytů podnájato osobám cizím, členům neblízkým, tj. 20,97 %. Předsedající konstatoval, že aktuálně s podnájímajícími členy ani s podnájemci bytů nejsou problémy a většina podnájímů jsou byty nabyté dědictvím nebo převodem na potomky po předchozích v domě řádně bydlících členech družstva, kteří byty drží pro své potomky, jak deklaratorně k žádosti o udělení souhlasu s podnájmem členové – žadatelé jsou povinni doložit! U převodů družstevního podílu na nečlena BD je od problémů s RK vyžadováno doložení toho, že **nabyvatel uspokojuje bytovou potřebu svou nebo svých osob blízkých** v souladu s čl. 2 odst. 1) pís. a) Stanov BD, neb jinak osoba nespĺňuje základní podmínku vzniku členství v BD, tj. zajištění základní potřeby člena v oblasti bydlení s tolerancí BD na osoby blízké definované dle platného znění Občanského zákoníku. Počet podnajatých bytů se od minulé členské schůze snížil o 3 podnajaté byty.

Ad 4) Zpráva o činnosti a finálních výsledcích hospodaření družstva za rok 2024 a za rok 2025 a návrh na rozdělení zisků

Předsedající konstatoval **pravidelnou činnost jak tříčlenného představenstva s 1 náhradníkem, tak pravidelnou činnost tříčlenné kontrolní komise**, existenci webových stránek družstva na adrese www.bdbilydum.cz, kde jsou jak trvalé informace družstva, tak nové informace průběžně aktualizované k dispozici nejen členům družstva. Družstvo pronajímá 58 bytů členům, 4 byty nečlenům, nájemné nečlenům je inflačně aktualizováno. Pohledávky po lhůtě splatnosti družstvo aktuálně nemá.

Předsedající konstatoval **výsledek hospodaření družstva za rok 2024** ve výši **zisku** po zdanění **+100.211,70 Kč** a **za rok 2025** ve výši **zisku** po zdanění **+484.332,78 Kč** s návrhem na rozdělení zisků do nerozděleného zisku minulých let. K 31.12.2025 činil Vlastní kapitál družstva 9.622.923,12 Kč. Výsledky hospodaření za rok 2024 za rok 2025 byly zveřejněny spolu s pozvánkou na webu družstva.

Ad 5) Zpráva kontrolní komise o kontrolní činnosti vč. inventarizace majetku a závazků družstva a o hospodaření družstva za rok 2024 a za rok 2025 a stanovisko kontrolní komise k návrhům na rozdělení zisku za rok 2024 a za rok 2025 do nerozdělené zisku minulých let;

Z pověření předsedkyně kontrolní komise družstva předsedající přečetl **Zprávy kontrolní komise družstva k účetnictví a hospodaření a k návrhu na rozdělení zisků za rok 2024 a za rok 2025** do nerozděleného zisku minulých let se závěrem kontrolní komise „bez výhrad“. Zprávy kontrolní komise družstva jsou přílohou zápisu z této členské schůze.

Ad 6) Projednání výsledku hospodaření za rok 2024 a za rok 2025 a rozhodnutí členské schůze k výsledku hospodaření za uvedené roky

Předsedající se dotázal, zda někdo z přítomných má ke sdělenému k roku 2024 a roku 2025 nějaké další otázky. Vzhledem k tomu, že další otázky nebyly, hlasování o zprávách k roku 2024 a roku 2025 o výsledku hospodaření a jeho rozdělení bylo zapracováno do návrhu usnesení z této členské schůze, o kterém bude hlasováno v závěru členské schůze.

Ad 7) Zpráva o činnosti od minulé členské schůze dosud a výhled hospodaření družstva v roce 2026 an., vč. informací o zkušebním provozu fotovoltaické elektrárny, dálkových odečtů měřidel vč. rozhodnutí o způsobu ukončení uzavřené Smlouvy o dílo

Předsedající konstatoval, že k datu konání členské schůze je likvidita BD zajištěna a zůstatky na účtech činí 698.491,03 Kč, z úvěru na dokončenou rekonstrukci domu zbývá splatit 1.040.568,50 Kč s měsíční splátkou 117.846,05 Kč/M vč. úroků, z úvěru „na FVE“ bylo dosud čerpáno 1.211.618,40 Kč a k čerpání zbývá 788.381,60 Kč k dočerpání do 14.01.2027.

Představenstvo se od minulé členské schůze sešlo 16x, minimálně 1x měsíčně a převážně za účasti předsedkyně kontrolní komise.

Usnesení minulé členské schůze je průběžně plněno zejména o otázkách odměňování zaměstnanců BD, realizace FVE (ve zkušebním provozu od 28.2.2026), Dálkových odečtů všech měřidel v domě mimo plynu (ve zkušebním provozu od realizace SOM elektřiny vč. výměny měřidel elektřiny za dálkově odečítatelné, měřidel v bytech u studené vody, teplé vody a vytápění v bytech beze zbytku), splněno Sdružení Odběrních míst elektřiny a dálkové odečty dosud bez přístupu pro nájemníky bytů, neb dosud nedoplněna všechna data i když přenosy z měřidel jsou funkční.

Z hlediska očekávaných nákladů je při zajištění likvidity BD předpokládána obnova kamerového systému domu, serveru přístupového systému domu, nátěr parapetních plechů.

Účastníkům ČS byla předložena rozhodující fotodokumentace z realizace FVE na střeše a plošině na střeše domu, dosavadní výroba FVE a podíl na spotřebě domu v rozpětí 30 až 40 % celkové spotřeby domu. Byl vyložen aktuální stav a perspektiva spolupráce s dodavatelem celého systému FVE+SOM+DO+Dominiq dle uzavřené SoD na dílo komplet a Smlouvy na energetický management a jeho přístupnost v systému Dominiq na 5 let bez možnosti dodavatele od této smlouvy odstoupit a se smluvním zajištěním pro BD automatického prodlužování vždy na dalších 5 let. Bylo vyloženo jednání s dodavatelem vzhledem k nepodání žádosti o zálohové vyplacení dotace na vše výše uvedené, která by činila dle realizované skutečnosti nárokových 724 tis. Kč. Je zájmem BD i dodavatele se na uzavření této sporné situace dohodnout s ohledem na budoucí dlouhodobou spolupráci BD s dodavatelem zastřešeným firmou Veolia CZ. Přítomní byli přízvanými zástupci dodavatele seznámeni s jejich aktuálním vyhodnocením realizované skutečnosti jak co do časové osy realizace, s Rozdíly proti výchozímu stavu promítnutému do přílohy SoD, aktuální i výhledové návratnosti investice BD.

V následně diskusi již bez přítomnosti zástupců dodavatele došlo ke shodě na dohodě v mezích, jak v usnesení této členské schůze uvedeno.

Byl z pléna vznesen **dotaz k rekonstrukci bytu č. 46 a jeho dřívějším přeprodejům**. Dotaz byl předsedajícím zodpovězen konkrétním odkazem na uspokojení bytové potřeby posledního nabyvatele družstevního podílu s právem nájmu bytu dle jeho prohlášení, na jeho dosud neukončenou úplnou rekonstrukci bytu co do doložení skutečného stavu po rekonstrukci s tím, že BD čeká, jak tyto přepraveje v konečných důsledcích posledního uživatele bytu a užívání bytu pro vlastní potřebu dopadnou s tím, že pokud se ukáže, že bylo jednáno jen o fiktivní uspokojení vlastní bytové potřeby postupných nabyvatelů, je možnost případného trestního oznámení na „opakované přepraveje bytu č. 46 organizovanou skupinou“ a související lživá prohlášení za účelem zisku stále otevřená.

Vzhledem k tomu, že další dotazy a doplnění již nebyly předneseny, bylo přistoupené k dalšímu bodu programu ČS

Ad 8) Shrnutí průběhu a výsledku členské schůze, usnesení a závěr.

Předsedající se dotázal, zda k průběhu členské schůze dosud má někdo z přítomných ještě nějaké dotazy nebo připomínky a vzhledem k tomu, že se nikdo nepřihlásil, přečetl návrh usnesení.

K návrhu nebyly předloženy žádné připomínky a návrhy na doplnění, takže usnesení bylo schváleno, jak dále uvedeno.

Usnesení 27. ŘÁDNÉ ČLENSKÉ SCHŮZE DRUŽSTVA

Členská schůze družstva **Přijímá** k programu členské schůze a k předloženým materiálům a návrhům toto **usnesení**:

- 1) **Schvaluje** prezenci účastníků, jak uvedena ve 2 originálech prezenčních listin;
- 2) **Schvaluje** volbu **předsedajícího ČS** předsedu BD Ing. Víta Kodrle, **skrutátorů a volební komise** paní Janu Nowakovou, Mgr. Ivetu Tomaškovičovou, **zapisovatelů** paní Ivanu Rolnou a Ing. Víta Kodrle, **ověřovatelů zápisu** paní Janu Nowakovou a Mgr. Ivetu Tomaškovičovou;
- 3) **Bere na vědomí** informace předsedy BD o vývoji členské základny družstva;
- 4) **Bere na vědomí Zprávu o činnosti a finálním výsledku hospodaření** družstva za rok 2024 a 2025 a **návrh na rozdělení zisku** roku 2024 a 2025 do nerozděleného zisku minulých let;
- 5) **Bere na vědomí Zprávy kontrolní komise** o kontrolní činnosti a o hospodaření družstva za rok 2024 a za rok 2025 a dosud a stanovisko komise k návrhu na rozdělení zisků za rok 2024 a 2025 do nerozděleném zisku minulých let;
- 6) **Schvaluje Zprávu představenstva o výsledku hospodaření** družstva a **Zprávu kontrolní komise o kontrolní činnosti** za rok 2024 a 2025 a dosud a **výsledek hospodaření za rok 2024** po zdanění ve výši **+100.211,70 Kč** a **za rok 2025** po zdanění ve výši **+484.332,78 Kč**, vše s **rozdělením do nerozděleném zisku** minulých let;
- 7) **Potvrzuje** usnesení z **minulé ČS** z nerozděleného zisku minulých let hradit případné ztráty z budoucího hospodaření;
- 8) **Schvaluje:**
 - a) **Zprávu o činnosti** od **minulé ČS** dosud;
 - b) **vyrovnaný až mírně ztrátový výhled hospodaření** za rok 2026, na rok 2027 a. n. roky;
 - c) **pokračování družstva ve zkušební provozu FVE vč. dálkových odečtů poměrových měřidel** až do dosažení bezvadného stavu vč. správného rozúčtování s ostrým provozem nejpozději od 1.1.2027, po dosažení bezvadného stavu investici protokolárně převzít;
 - d) **dosavadní jednání představenstva BD k dosažení spravedlivého vyúčtování a pro BD přijatelnou konečnou fakturaci ve vzájemné shodě dodavatele a odběratele s tolerancí dohody do - 25% z kalkulované dotace celkem za 5,8 roku doby kalkulované návratnosti investice vč. v předložené verzi 3 z podkladů obdrženy od dodavatele dne 20.5.2026 v 17:44 hod., tj. SoD č. 3012769 „FVE“ a ceně SOEnMag č. 3012769 celkem.**
- 9) **Ukládá:**
 - a) **provádět v souladu s platnou legislativou aktualizaci předpisu záloh na služby spojené s bydlením a na správu a havarijní službu družstva, tj. zejména provádět roční aktualizací položek výpočtových listů u služeb spojených s bydlením a správou a havarijní službou družstva dle skutečných spotřeb uzavřeného minulého období a dle vývoje cen dodavatelů a dle vývoje meziroční inflace a mezd vždy od poslední do další aktualizace se zohledněním očekávaného vývoje cen a mezd v zálohovaném roce;**
 - b) **bez shody na hodnotě konečné faktury k SoD č. 3012769 „FVE“ a ceně SOEnMag č. 3012769 na minimálně 5,8 roku uplatnit náhradu škody z nevyřízení dotace pro postup v rozporu s čl. 2.2.3 „Vyřízení žádosti o dotaci z programu Nová zelená úsporám a vyvinutí maximálního úsilí pro přidělení kalkulované dotace a pro dle čl. 4.5 SoD nevzniklé „Právo na zaplacení smluvní ceny Díla, které vzniká Zhotoviteli řádným a včasným splněním jeho závazku způsobem a v místě plnění v souladu s touto Smlouvou“, neboť plnění zatím není řádné a včasné,**

kdy nejzazší termín plnění **marně uplynul 20.2.2026** dle čl. 5.2 SoD „provést Dílo nejpozději do 12 měsíců od úhrady zálohy dle čl. 4 odst. 4.1. SoD“;

c) v dalších letech hospodařit vyrovnaně až mírně ztrátově maximálně do spotřebování nerozděleného zisku minulých let **s ponechaným zůstatkem ve fondu oprav** (v nerozděleném zisku) trvale cca 300 až 500 tis. Kč a pak teprve upravovat příspěvek do FO členů používaný prioritně na splácení čerpaných úvěrů na revitalizace domu, na zákonnou výměnu poměrových čidel s dálkovými odečty a na vlastní FVE se sdružením odběrních míst;

d) **nájemné nečlenů družstva** aktualizovat dle celkového indexu inflace od poslední aktualizace do aktuálního roku aktualizace vždy při překročení 3% inflace kumulovaně od poslední úpravy nájemného bytů v nájmu nečlenů

e) realizovat v rámci priorit BD a jeho ekonomických možností předpokládané opravy a obnovy vybavení domu pro zvýšení bezpečnosti a pořádku v domě a pro prodloužení životnosti zařízení a vybavení domu a jeho stavebních součástí.

Družstvo BÍLÝ DŮM
 sídlo 1474/44, 708 00 Ostrava-Poruba
 IČ: 33 77 604, DIČ: CZ25377604
 reg. KS v Ostravě, obch. rejstřík Sp. zn: Dr 617

Podpisy Zapisovatelů:

Ivana Rolná v. r.

Ing. Vít Kodrle. v. r.

Výsledek hlasování o usnesení členské schůze celkem:

Pro:

37
 Členů,
36 07 14

tj. *100* % z přítomných členů

tj.

68,52
 tj. % ze všech členů

66,67% 9. 14

S výhradou k bodům písm. ...) Pro členů družstva, tj. dle členů% a dle vkladů% z přítomných členů.)

Proti:

..... Členů,

tj. ... % z přítomných členů

tj.

tj. % ze všech členů

Zdržel se: Členů,

tj. % z přítomných členů

tj.

tj.% ze všech členů

Podpisy skrutátorů – volební komise a ověřovatelů zápisu:

Mgr. Iveta Tomaškovičová v. r.

Jana Nowaková v. r.