

Bytové družstvo SOPO

se sídlem Sokolovská 29/75, 186 00 Praha 8; zapsané u Městského soudu v Praze,
oddíl Dr, vložka 7962; IČO 015 41 471

Zápis z členské schůze bytového družstva č. 25 bytový dům Sokolovská 29/75 a Pobřežní 29/48

Členská schůze konaná dne: 26. 11. 2025
Počet členů celkem: 35
Přítomno podle prezenční listiny: 31 (7 plných mocí)

Průběh schůze a přijetí usnesení:

Schůzi v 18:00 hod. zahájila paní Divišová, předsedkyně BD SOPO. Přivítala přítomné, představila advokáta pana Ing. Spolka a zdůvodnila svolání členské schůze. Dále seznámila členy s programem schůze:

Program:

- 1.) Schválení programu schůze
- 2.) Schválení účetní uzávěrky
- 3.) Projednání podmínek převodu jednotek do vlastnictví členů BD
- 4.) Schválení vložení prohlášení vlastníka na katastr nemovitostí
- 5.) Projednání možnosti převodu finančních prostředků z BD so SVJ
- 6.) Projednání možnosti prodeje bytu č. 27 třetí osobě (ve vlastnictví BD)
- 7.) Rekonstrukce fasád – projekt a cenové nabídky
- 8.) Dotazy a připomínky
- 9.) Závěr

Usnesení: Členská schůze schvaluje, že předsedajícím schůze bude paní Divišová, zapisovatelem bude paní Divišová, skrutátor bude paní Toušová, ověřovatelem zápisu bude pan Šůva a paní Augustová.

Pro: 31 Proti: 0 Zdržel se: 0

Usnesení bylo přijato nadpoloviční většinou přítomných členů.

1.) Do datové schránky byla zaslána výzva zařazení některých bodů na program schůze. Této výzvě nebylo vyhověno, jelikož nebyly přiloženy podpisy alespoň 1/3 členů družstva. Výzva byla podepsána pouze paní Zikovou.

Připomínkám, které byly v průběhu 3 týdnů zaslány paní Zikovou a panem Klugrem se budeme věnovat v jednotlivých částech programu.

Pan Zika vznesl námitku k programu schůze - její znění je přílohou číslo 1. Námitka nebyla uznána.

Bytové družstvo SPO

se sídlem Sokolovská 29/75, 186 00 Praha 8; zapsané u Městského soudu v Praze,
oddíl Dr, vložka 7962; IČO 015 41 471

O programu schůze se diskutovalo 1 hodinu a nakonec se nehlasovalo. Dle pana advokáta Spolka není potřeba o programu hlasovat, pokud není na schůzi 100% přítomných. Taktéž nelze program nijak měnit.

Během této doby bylo zjištěno, že pan Zika a pan Riemer schůzi nahrávají bez upozornění a souhlasu ostatních a byli vyzváni k ukončení této činnosti, což odmítli.

Členská schůze nehlasuje o programu schůze.

2.) Schválení účetní uzávěrky za rok 2024. Předsednictvo předložilo účetní uzávěrku spolu s hospodařením za rok 2024 všem členům BD spolu s pozvánkou. Účetní uzávěrka byla předložena tak, jak se předkládá na finanční úřad a na soud, tedy se všemi náležitostmi. Účetní uzávěrku předkládáme vždy koncem roku, i když zákon ukládá předložení uzávěrky do 6 měsíců od skončení předchozího účetního období. Toto se již v minulosti také diskutovalo a nikdy s tím nebyl problém.

Pan Zika vznesl námitku k účetní uzávěrce - její znění je přílohou číslo 2.

Usnesení: Členská schůze schvaluje účetní uzávěrku za rok 2024.

pro: 22 proti: 3 zdrželi se: 6

Usnesení bylo přijato nadpoloviční většinou přítomných členů.

3.) Projednání podmínek převodu jednotek do vlastnictví členů BD.

Bytovou jednotku je možné převést:

po zapsání prohlášení vlastníka na katastr

po odsouhlasení stanov a založení SVJ

zaplacení zbylé anuity a po zaplacení všech případných dluhů vůči BD

musí být projednány a odsouhlaseny podmínky finančního vypořádání mezi BD a SVJ

4.) Schválení vložení prohlášení vlastníka na katastr nemovitostí.

Prohlášení vlastníka bylo již schváleno na poslední členské schůzi a to bez přílohy stanov. Bylo dle něj upraveno číslování bytů, částka do fondu oprav. Byly vystaveny nové evidenční listy.

Nyní je nutné odsouhlasit vložení na katastr s vyškrtnutím přílohy „stanovy SVJ“

Bytové družstvo SOPO

se sídlem Sokolovská 29/75, 186 00 Praha 8; zapsané u Městského soudu v Praze,
oddíl Dr, vložka 7962; IČO 015 41 471

Usnesení: Členská schůze schvaluje vložení prohlášení vlastníka na katastr nemovitostí bez přílohy „Stanovy SVJ“.

pro: 31 proti: 0 zdrželi se: 0

Usnesení bylo přijato nadpoloviční většinou přítomných členů.

5.) Projednání možností převodu finančních prostředků z BD do SVJ. SVJ je vzniká bez jakýchkoliv finančních prostředků. Veškeré finance zůstávají na účtu BD.

Členská schůze diskutuje o možnostech jak převést finanční prostředky z BD do SVJ. O možnostech referuje pan advokát Spolek. Uvádí možnosti, ale ne všechny jsou úplně legální. A finanční úřad by je mohl postihovat. Nicméně v praxi se to takto občas dělá.

Likvidace družstva a vyplacení peněz všem členům BD – legální. Bohužel mi nyní družstvo zlikvidovat nemůžeme, jelikož nemáme splacen úvěr. Dále je tu otázka věcného břemene k nebytovým prostorům.

Při převodu člena z BD na SVJ – lze vypočítat poměrnou část z jeho příspěvku do fondu oprav a tuto převést s ním.

Účelová darovací smlouva – BD odsouhlasí na základě požadavku a cenové nabídky SVJ, určitý finanční dar, který převede na účet SVJ (například rekonstrukce elektro).

Mimořádný vklad – člen SVJ vloží vlastní prostředky na účet SVJ.

Toto je potřeba projednat a odsouhlasit před založením SVJ.

Předsednictvo navrhuje založení SVJ a převod bytových jednotek po prodeji volného bytu č. 27 a zahájení rekonstrukce fasád. Tak, aby finanční prostředky byly využity na potřebné opravy domů. V případě potřeby dále na opravy střech. SVJ pak nebude zatíženo velkými výdaji, na které nebude mít prostředky. Toto by mohlo být realizováno do 9/26.

Další členská schůze se bude konat 3/26. Požadavky na vložení bodů do programu schůze zasílejte do 12/25 na mail bdsopo@seznam.cz. Tak, aby mohly být připraveny potřebné dokumenty. Požadavky na právní analýzy nemohou být bez souhlasu členské schůze provedeny, pokud jejich cena bude přesahovat rámec povolených finančních dispozic předsednictva.

Předsednictvo může bez souhlasu schůze investovat do oprav a jiných potřebných dokumentů částku do 50 000,- Kč. V případě havárie (únik plynu,..) může s kontrolní komisí odsouhlasit opravy do 200 000,- Kč. Jinak veškeré částky nad 50 000,- podléhají členské schůzi.

Bytové družstvo SPO

se sídlem Sokolovská 29/75, 186 00 Praha 8; zapsané u Městského soudu v Praze,
oddíl Dr, vložka 7962; IČO 015 41 471

6.) Projednání možnosti prodeje bytu č. 27 třetí osobě.

Byt po paní Marešové na Pobřežní 48 je volný od 2/25. Dle původních diskuzí na schůzích byl původní záměr byt prodat a utržené finance použít na opravy domů. Například rekonstrukci fasád obou domů. Hodnota bytu je mezi 14 a 16 miliony.

Byt prodává BD a není možné finance utržené z prodeje převést na případně vzniklé SVJ.

Následuje diskuze na téma vypořádání financí z prodeje volného bytu. Pan advokát Spolek informuje o možnostech.

Finance z prodeje bytu není možné vyplatit všechny, ale jen 33% z celkové částky. Toto by pak bylo potřeba zdanit.

Pan Zika předkládá námitku a žádost o hlasování o protinávruhu – její znění je přílohou č. 3 a 4. Žádost je zamítnuta, jelikož odporuje zákonu o obchodních korporacích.

Pan Zika předkládá protest – jeho znění je přílohou č.5.

Schůze byla téměř ukončena pro zmatečnost. Nakonec se přikročilo k hlasování dle předloženého návrhu předsednictvem.

Usnesení: Členská schůze schvaluje prodej volného bytu č. 27 na adrese Pobřežní 29/48 třetí osobě za nejméně 14 milionů včetně provize v maximální výši 3% (prodejní cena). Členů BD bude 36.

pro: 28 proti: 2 zdrželi se: 1

Usnesení bylo přijato nadpoloviční většinou přítomných členů.

Předsednictvo předloží návrhy 3 realitních kanceláří včetně odhadu ceny. Toto bude rozesláno všem členům BD.

7.) Rekonstrukce fasád.

Představenstvo během roku jednalo s památkáři. Vybralo nejlevnějšího projektanta a byl připraven projekt na rekonstrukci fasád. Zateplení může být provedeno jen ve vnitrobloku a to v šíři 10 cm.

Projekt je k nahlédnutí u představenstva. Vzhledem k jeho velikosti není možné zaslat mailem. Bude rozeslán přes úložiště (úschovna).

Bytové družstvo SOPO
se sídlem Sokolovská 29/75, 186 00 Praha 8; zapsané u Městského soudu v Praze,
oddíl Dr, vložka 7962; IČO 015 41 471

Nyní je projekt podán na všechny potřebné instituce k vyjádření.

Cena projektu:

Zaměření 34 440,-

Projekt 50 940,-

PD a další podklady dle požadavku památkářů 29 000,-

Celkem: 109 940,-

Součástí pozvánky byla odhadovaná cena rekonstrukce fasád. Tento tzv. Slepý rozpočet bude rozeslán dodavatelům k nacenění. Na další členské schůzi budou cenové nabídky předloženy ke schválení.

Pokud se podaří sehnat dobré cenové nabídky a zbyly by peníze i na rekonstrukci střech, je možné získat dotace. Dle směrnice EU o energetické náročnosti budov 2024/1275 je povinností zajistit snížení energetické náročnosti budovy. Také je potřeba vypracovat nový energetický štítek (PENB).

Pan Zika předložil námitku – její znění je přílohou č. 6.

8.) Dotazy a připomínky. Různé.

Na tento bod již nezbyl čas.

9.) závěr

Schůze ukončena ve 22:00 hod.

V Praze dne 5. 12. 2025

Zapisovatel: Petra Divišová

Ověřovatel: Vojtěch Sůva
Alena Augustová

Bytové družstvo SOPO
IČ: 01541471
Sokolovská 75/29
186 00 Praha 8

