

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. 26 bytový dům Sokolovská 29/75 a Pobřežní 29/48

Členská schůze konaná dne: 15. 6. 2026
Počet členů celkem: 35
Přítomno podle prezenční listiny: 29 (z toho 7 plných mocí)

- v průběhu schůze po hlasování o právní analýze dorazila p. Adamuščinová

Průběh schůze a přijetí usnesení:

Schůzi v 18:00 hod. zahájila paní Divišová, předsedkyně BD SOPO. Přivítala přítomné. Dále upozornila členy BD, že si mohou pořizovat audio záznam pro svou potřebu, nikoliv video záznam. Pan Zika byl požádán na základě výzvy některých členů BD o ukončení nahrávání, jinak bude ukončena členská schůze. Následně videonahrávání ukončil i přes svůj nesouhlas.

Program:

- 1.) Schválení účetní uzávěrky za rok 2025
- 2.) Zaslání výzvy člena BD p. Zikové do datové schránky BD
- 3.) Informace o rekonstrukci fasád, střech, projednání možnosti dotací
- 4.) Informace o prodeji volného bytu č. 27
- 5.) Schválení stanov SVJ, včetně volby statutárního orgánu SVJ a odměny
- 6.) Schválení formy financování SVJ z BD
- 7.) Dotazy a připomínky
- 8.) Závěr

Návrh usnesení: Členská schůze schvaluje, že předsedajícím schůze bude paní Divišová, zapisovatelem bude paní Divišová.

Pro: 27 Proti: 1 Zdržel se: 0

Usnesení bylo přijato nadpoloviční většinou přítomných členů.

Návrh usnesení: Členská schůze schvaluje, že skrutářem bude paní Valentová.

Pro: 28 Proti: 0 Zdržel se: 0

Usnesení bylo přijato nadpoloviční většinou přítomných členů.

Návrh usnesení: Členská schůze schvaluje, že ověřovatelem zápisu bude:

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

p. Zika zastupující na základě plné moci p. Zikovou

Pro: 4 Proti: 19 Zdržel se: 5

p. Voplakal

Pro: 27 Proti: 0 Zdržel se: 1

p. Sůva

Pro: 28 Proti: 0 Zdržel se: 0

Usnesení bylo přijato nadpoloviční většinou přítomných členů – ověřovateli zápisu budou pan Voplakal a pan Sůva.

1.+ 2) Bod programu číslo jedna se během projednávání prolíná s bodem číslo dva programu dle zaslané pozvánky.

Schválení účetní uzávěrky za rok 2025. Představenstvo předložilo účetní uzávěrku spolu se souhrnem informací o hospodaření BD za rok 2025 všem členům BD spolu s pozvánkou. Přehled o fondu oprav (plnění a čerpání) byl předložen spolu s vyúčtováním služeb za rok 2025 e-mailovou cestou všem členům BD. Účetní uzávěrka byla předložena tak, jak se předkládá na finanční úřad a na soud, tedy se všemi náležitostmi platnými pro bytová družstva.

Pan Zika vznesl námitku, že účetní uzávěrka není kompletní a navrhl Usnesení v tomto znění:

Členská schůze neschvaluje účetní uzávěrku za rok 2025 a její projednání odkládá na členskou schůzi, jíž budou nejméně 30 dnů předem zpřístupněny: úplné výpisy ze všech bankovních účtů družstva za roky 2024 a 2025, kompletní účetní uzávěrka a zpráva kontrolní komise k účetní uzávěrce dle čl. 25 odst. 1 písm. f) Stanov. Žádám o hlasování.

Na dotaz členky kontrolní komise p. Valentové – Co dle jeho názoru chybí? Nedokázal odpovědět a sdělil, že to pošle e-mailem.

Na základě návrhu Usnesení pana Ziky a průběžně zasílaných výzev do datové schránky (viz příloha zápisu) navrhuje představenstvo zadat vypracování právní analýzy, jaké doklady, v jakém rozsahu a jakým způsobem mohou být veškeré požadované dokumenty zasílány elektronicky nebo předávány členům BD a jak zajistit, aby nedošlo k úniku osobních dat a porušení GDPR.

Kontrolní komise se připojuje s návrhem na vypracování právní analýzy.

V průběhu schůze jsou k dispozici k nahlédnutí (včetně pořízení opisu, např. vyfocení) seznamy faktur za roky 2020 – 2025 a účetní uzávěrky za roky 2016 – 2025. Také jsou k dispozici k nahlédnutí kompletní šanoný za rok

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

2025 a poměrná část za rok 2026, včetně faktur a výpisů. Pan Zika neměl zájem do dokumentů nahlédnout i přes opakované výzvy ostatních členů. Bylo požadováno, aby toto bylo zaznamenáno do zápisu.

Představenstvo také nabídlo provedení výběrového řízení na nezávislý audit hospodaření.

Po další diskuzi bylo přistoupeno k následujícím hlasováním:

Návrh usnesení: Členská schůze schvaluje zadání výběrového řízení na provedení nezávislého auditu hospodaření BD SOPO.

pro: 0 proti: 10 zdrželi se: 19

Usnesení nebylo přijato nadpoloviční většinou přítomných členů.

Návrh usnesení: Členská schůze schvaluje zadání a realizaci výběrového řízení na zpracování právní analýzy, jaké doklady, v jakém rozsahu a jakým způsobem mohou být veškeré požadované dokumenty zasílány elektronicky nebo předávány členům BD a jak zajistit, aby nedošlo k úniku osobních dat a porušení GDPR.

pro: 22 proti: 5 zdrželi se: 2

Usnesení bylo přijato nadpoloviční většinou přítomných členů.

Představenstvo nechá zpracovat cenové nabídky na vypracování právní analýzy dle usnesení a tyto nabídky budou schvalovány buď per rollam, nebo na další členské schůzi.

Zvažuje se i poptání právního poradenství na celkový chod BD.

Pan Zika předkládá další návrh na usnesení v tomto znění:

Členská schůze vyzývá představenstvo BD, aby bezodkladně, nejdéle pak do 14 dnů, od vypracování analýzy zpřístupnilo všem členům BD kompletní transakční historii všech bankovních účtů BD za celé roky 2024 a 2025.

Členové BD vyzývají pana Ziku, aby zdůvodnil své jednání a aby objasnil, kde vidí problém. Na toto odpověděl.

Následně členové představenstva pan Nehyba a pan Lacina na členské schůzi veřejně oznámili, že skládají své funkce členů statutárního orgánu. BD přechází do provozního režimu – placení faktur a zachování základního chodu BD. Nebudou podepisovány smlouvy s dodavateli a objednávány opravy mimo havarijní stav. Přesnější informace k rozsahu pravomoci představenstva po rezignaci jeho dvou členů budou poptány u právního poradce.

Člen BD Tomáš Voplakal následně písemně informoval a požádal o zaprotokolování do zápisu, že odstoupení z funkce bylo oznámeno přímo na členské schůzi, a proto je třeba postupovat podle § 58 odst. 2 zákona o obchodních korporacích. Podle tohoto ustanovení výkon funkce nekončí okamžitě, ale až uplynutím dvou měsíců od oznámení odstoupení (tedy k 15.

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

8. 2026), pokud členská schůze jako příslušný orgán neschválila jiný okamžik zániku funkce.

Bude svolána mimořádná členská schůze, kde budou zvoleni noví členové statutárních orgánů. A to nejpozději v 9/26.

Člen BD Tomáš Voplakal se dále vyjádřil k tomu, že účetní závěrka BD za 2025 byla již v květnu uveřejněna ve sbírce listin OR, ačkoliv ji členská schůze ještě neschválila.

Návrh usnesení: Členská schůze schvaluje účetní uzávěrku za rok 2025 tak, jak byla předložena na Finanční úřad.

pro: 25 proti: 1 zdrželi se: 3

Usnesení bylo přijato nadpoloviční většinou přítomných členů.

Pro příští roky bude BD schvalovat účetní uzávěrku do 31. 3., nebo nebude v podání na FÚ zaškrtnout automatické vložení účetní uzávěrky do Obchodního rejstříku.

3.) Rekonstrukce fasád, střech, oken a možnost dotací

Paní Divišová informovala členy o průběhu zadaného úkolu k rekonstrukci fasád a střech obou domů. Byla také na jednání na Statním fondu životního prostřední ohledně možnosti dotací (resp. zvýhodněného úvěru) – Nová zelená úsporám.

Představenstvo na základě pokynu schůze nechalo vypracovat projekt na rekonstrukci fasád a střech pro oba domy. Nyní je schváleno památkáři a čeká se na stavební povolení. Odhadovaná cena je 14 mil. bez DPH, předpokládáme, že na základě výběrového řízení bude finální částka nižší. Na běžném účtu máme nyní k dispozici cca 2,5 mil. V případě, že bude prodán volný byt č. 27 dle očekávání za částku min. 14 mil. Kč, by bylo na zvážení, zda zároveň také vyměnit všechna okna v bytech, která ještě nebyla vyměněna.

OKNA

Zbývá vyměnit cca 20 bytů – dle odhadu 6 mil. Kč. Máme 3 možnosti:

Vzít si úvěr se zvýhodněným úročením (příp. dotací) na cca 4 mil. Kč. A zaplatit jen těch 20 bytů – úvěr by byl rozpočítán jen mezi členy, kteří ještě nemají okna vyměněna. Kdy celková cena dle nabídky např. p. Řimnáče je 349 917 Kč dle CN na jeden byt (vzorový byt 3+1 s 1 balkonem). A to by znamenalo navýšení anuity o cca 2 916,- Kč měsíčně po dobu 10 let na jednoho člena.

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

Nebo si vezmeme úvěr na všechna okna, a ty co si okna platili sami, dostanou poměrnou část vyplacenou. ALE zároveň budou splácet úvěr jako všichni ostatní.

Nebo nebudeme okna dělat vůbec. Což by byla škoda.

O výměnu zbývajících oken v domě je obecně zájem, ale při konečné volbě záleží na financování – zda bude placeno formou úvěru (dotací) a rozpočítaného mezi členy, kteří ještě vyměněná okna nemají.

Paní Divišová připraví a provede výběrové řízení na rekonstrukci fasád, střech a oken. Toto bude probíhat během prázdnin a v září 2026 by byla svolána schůze na odsouhlasení cenových nabídek a dále by se rozjel celý projekt. Dle informací Státního fondu životního prostředí je potřeba zpracovat PENB stávající a budoucí (již objednáno v rámci projektu). Banky budou schopny úvěry ve spolupráci s SFŽP poskytovat pravděpodobně nejdříve od 9/26.

Na minulé členské schůzi bylo přislíbeno zaslat kompletní projekt přes Úschovnu všem členům. Toto bude doplněno.

Paní Divišová žádala členy BD, pokud mají nějakou ověřenou firmu, ať zašlou kontakt e-mailem.

4.) Prodej bytu č. 27

Prodejní cena byla snížena na 15,9 mil., zatím projevíli zájem jen 2 zájemci.

Body 5 a 6 byly ze strany předsedající zrušeny vzhledem k neuspokojivé situaci na členské schůzi. Část členů BD nicméně upozornila na to, že odstoupením dvou členů představenstva nevzniká žádný paralyzovaný stav a může se pokračovat s přípravami převodu do OV, neboť členská schůze je vrcholným orgánem BD.

7.) Prohlášení vlastníka čeká na schválení MČ P8, která nesouhlasí s výměrou jednotlivých nebytových prostor. Její souhlas je nutný pro správné zapsání věcného břemene. Aktuálně vše řeší pan advokát Spolek, který byl osloven představenstvem, aby za dojednanou částku (viz. níže) provedl zapsání PV do katastru nemovitostí a připravil založení SVJ a jeho zápis do příslušného veřejného rejstříku.

Vklad PV na KN a založení SVJ 8 500 Kč

Členka kontrolní komise p. Valentová také odstoupila ze své funkce v kontrolní komisi.

9.) závěr

Schůze ukončena ve 21:15 hod.

V Praze dne 24. 6. 2026

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

Zapisovatel: Petra Divišová

Ověřovatelé: Vojtěch Sůva

Tomáš Voplakal