

# V ý p i s z e z á p i s u

ze 4. schůze představenstva SBD Nový domov  
která se konala dne 7. dubna 2025

---

**Přítomni:** pp. Čížek, Pařízek, Pavlík, Šimon, Štulík

**Profesní složka:** pí Průchová

**Kontrolní komise:** pp. Pavelka, Rieger, Štiková

Schůze byla zahájena v 17.15 hod. Program navržený na pozvánce byl schválen.

---

## 2025/4/1 Zápisy z minulých schůzí PŘ

### 1. Schválení zápisu z 3. schůze PŘ ze dne 3. 3. 2025

**Usnesení:**

PŘ schvaluje zápis z 3. schůze PŘ, která se konala dne 3.3. 2025, bez připomínek.

### 2. Schválení zápisu z 2. mimořádné schůze PŘ ze dne 18. 3. 2025

**Usnesení:**

PŘ schvaluje zápis z 2. mimořádné schůze PŘ, která se konala dne 18.3. 2025, bez připomínek.

## 2025/4/2 Kontrola uložených úkolů

### Úkoly uložené ŘD:

**1. 2024/4/2/1/C/1,2 - (řešení a přehled pohledávek správních středisek družstva)**

C. PŘ ukládá řediteli družstva:

1. pokračovat nadále ve vymáhání všech pohledávek uvedených v přehledu k datu 18.9.2024,
2. aktualizovaný přehled pohledávek, seříděný dle výše uvedených kategorií jednotek, standardně předložit k projednání na dubnovou schůzi PŘ v roce 2025.

**Usnesení:**

A. PŘ bylo seznámeno s aktualizovaným přehledem všech pohledávek po lhůtě splatnosti k datu 20.3. 2025; v přehledu jsou uvedeny celkem 3 pohledávky družstva po 3měsíční lhůtě splatnosti. Pohledávka za p. J. D. byly na podnět exekutora již ze seznamu vyřazena, s ohledem na skutečnost, že jmenovaný nemá žádný dohledatelný majetek, má více jiných exekucí, pro

pokračování exekučního řízení bychom museli opětovně uhradit exekuční výlohy a v neposlední řadě jsou na celou výši jistiny dluhu vytvořeny opravné položky. U pohledávky za pí za pí O. ve výši 33 tisíc Kč, za pronájem bytu v ulici Nad Lesním divadlem 1116, P-4, došlo v průběhu roku 2024 k plné úhradě pohledávky.

Pohledávky jsou standardně rozděleny do tří skupin, které souvisí s užíváním bytů družstva vyloučenými členy družstva, anebo s pronájmem bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva. Ve všech případech, které jsou řešeny pomocí exekutorských kanceláří (ať vymáhání dluhů, či uvolnění bytů ve vlastnictví družstva), jsou uvedeny i příjmení jednotlivých exekutorů.

**B. PŘ konstatuje, že:**

1. všechny pohledávky uvedené v seznamu jsou právně ošetřeny a vymáhány soudní cestou,

2. v přehledu je uvedena 1 pohledávka související s vyloučenými členy družstva - manželé H. (již v r. 2012 došlo k uvolnění předmětného bytu). Částka dluhu oproti výši pohledávky za manželé H. uvedené v přehledu k datu 9/2024 se nezměnila, Započtením částečné úhrady ve výši 22.211 Kč a vytvořené opravné položky ve výši 242.860 Kč je celková dlužná částka pohledávky ve výši 263.545 Kč plně již plně eliminována.

3. u druhé skupiny pohledávek, souvisejících s pronajímáním bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví družstva, jsou v přehledu uvedeny celkem 2 pohledávky. První pohledávka za p. D. O., pronájem nebytového prostoru v Římské ul., který úhrady nájmu více jak čtyři roky nehradil. Po průtazích s jednáními u soudu (jednání z důvodu na straně soudu 2x přeloženo, soud se protáhl cca na tři a půl roku) bylo provedeno exekuční vystěhování p. D. O. v závěru r. 2022. Nebytový prostor byl již z opraven je nově pronajímán. Celkový dluh z účetní evidence činí 293.988 Kč. V r. 2024 k této pohledávce byla vytvořena další opravná položka ve výši 31.000 Kč. Na tento dluh je tedy vytvořena opravná položka v celkové výši 284.805 Kč. Druhým případem je pohledávka za pí A. (pronájem bytu v Brodské ul.; zažalovaný dluh v celkové výši cca 238 tisíc Kč). K této pohledávce je vzhledem k jistině dluhu vytvořena opravná položka v celkové výši 190.154 Kč.

Celková dlužná částka jistiny tak u uvedených 2 pohledávek činí 531.988 Kč. Vlivem vytvořených opravných položek ve výši 474.959 Kč činí celkový rozdíl mezi výši pohledávek u této skupiny pronájmů bytů a nebytových prostor deficit ve výši 57.029 Kč. V průběhu r. 2024, z insolvenčního řízení, již přehledu neuváděné a plně finančně kryté pohledávky za manželé M. (jistina dluhu již byla plně pokryta částečnými úhradami a opravnou položkou), došlo k zaslání finanční částky ve výši 9.000 Kč. Tato částka snižuje celkovou bilanci uvedených pohledávek skupiny na částku cca 48.000 tisíc Kč.

4. celková výše všech uvedených tří neuhrazených pohledávek po odečtení částečných úhrad a opravných položek k datu 18.9. 2025 činí tak 48.000 Kč.

**C. PŘ ukládá řediteli družstva:**

1. pokračovat nadále ve vymáhání všech pohledávek uvedených v přehledu k datu 20.3.2025.

## **2. 2025 /3/4/B/ - (Výsledky hospodaření správních středisek družstva za r. 2024)**

B. PŘ ukládá ŘD předložit na dubnovou schůzi PŘ ke schválení kompletní účetní závěrku družstva a konečné výsledky hospodaření správních středisek družstva za r. 2023, včetně výsledků hospodaření ostatních středisek družstva a celého družstva, případně s upřesněným návrhem jejich optimalizace.

### **Usnesení:**

PŘ bere na vědomí, že úkoly z důvodu obsáhlé a náročné kontroly dat v novém softwaru jsou plněny částečně. Výsledky hospodaření správních středisek družstva jsou předloženy v bodě č. 4 programu dnešní schůze. Výsledky hospodaření ostatních středisek družstva, a i celého

družstva včetně kompletní účetní závěrky, vzhledem k termínu předložení na finanční úřad k 30.4. 2025, budou PŘ předloženy ke schválení (obdobně jako za r. 2024) v termínu do 15.4. 2025 (schválení formou per rollam).

### 3. 2025/3/5 – (Návrh rozpočtu správních středisek družstva na r. 2025)

B. PŘ ukládá ŘD:

1. upravit návrh rozpočtu podle připomínek a podle dále upřesňovaných výsledků hospodaření správních středisek družstva k 31.12. 2024 převzatých ze zpracované účetní závěrky družstva a již známých cenových nárůstů služeb a komodit, případně s ohledem na jejich předpokládaný cenový vývoj,

2. předložit na dubnovou schůzi PŘ návrh rozpočtu upravený podle bodu 1, včetně navazujícího komentáře.

#### Usnesení:

PŘ bere na vědomí, že úkol je plněn. Návrh rozpočtu správních středisek družstva na r. 2025 včetně komentáře, není předkládán k této schůzi v tiskové podobě, vzhledem ke skutečnosti, že návrh předložený PŘ k březnové schůzi se nezměnil.

## 2025/4/3 Podkladové zprávy útvarů družstva

### A. Členská a bytová evidence

V tomto bodě nebyl předložen žádný návrh.

### B. Jiné návrhy útvarů družstva

#### 1. Příprava jarního shromáždění delegátů družstva

##### Usnesení:

A. PŘ bere na vědomí termín svolání jarního shromáždění delegátů družstva, které se bude konat dne 10. 6. 2025 (úterý), od 17.<sup>00</sup> hod. (presence od 16.<sup>30</sup> hod.) v přednáškovém sále hotelu ILF, Budějovická 15/743, Praha 4,

B. PŘ schvaluje program jarního shromáždění v následujícím pořadí bodů jednání:

1. Zahájení, schválení programu (změna programu pouze je-li přítomno 100% delegátů)
2. Volby pracovních komisí (mandátové, návrhové, volební)
3. Zpráva o plnění usnesení minulého shromáždění delegátů
4. Výsledky hospodaření družstva za r. 2024
5. Zpráva KK
6. Návrh na vypořádání výsledku hospodaření družstva za r. 2024

7. Návrh a schválení rozpočtu správních středisek družstva na rok 2025
8. Volba členů představenstva a kontrolní komise družstva
9. Diskuse (jen písemně přihlášené příspěvky, doba trvání max. 3 minuty)
10. Schválení usnesení, závěr.

C. PŘ schvaluje předběžný seznam podkladových materiálů pro jednání SD a ukládá ŘD zajistit jejich zpracování a předložení ve znění pro SD na květnovou schůzi PŘ; podkladovými materiály budou:

1. Pozvánka na jednání SD
2. Stanovení počtu delegátů
3. Zpráva o plnění usnesení minulého shromáždění delegátů
5. Výroční zpráva o hospodaření SBD Nový domov za rok 2024
6. Účetní závěrka za rok 2024
7. Návrh na vypořádání výsledku hospodaření družstva za r. 2024
8. Návrh rozpočtu správních středisek družstva na r. 2025
9. Podkladové materiály k volbě členů představenstva a kontrolní komise družstva

D. PŘ ukládá ŘD zajistit:

1. rozeslání pozvánek a podkladových materiálů všem delegátům družstva, členům PŘ a KK nejpozději 10 kalendářních dnů před datem konání shromáždění,
2. účast vedoucích pracovníků profesní složky družstva,
3. organizaci prezenze delegátů,
4. organizaci sčítání hlasů.
5. potřebný počet delegačních lístků a formulářů pro přihlášku do diskuse,
6. zajistit organizaci voleb členů představenstva a kontrolní komise
7. vyplacení odměny delegátům v hotovosti po skončení schůze

## 2025/4/4 Výsledky hospodaření správních středisek družstva za r. 2024

### Usnesení:

A. PŘ bere na vědomí, že:

1. výsledkem hospodaření správních středisek družstva k 31.12. 2024 je hrubý zisk ve výši 1.947 tisíc Kč (plněno na 1.152,1 %), předpokládaný čistý zisk po zdanění pak činí 1.470 tisíc Kč (tj. 1.105,3 % plánu; překročení o 1.337 tisíc Kč),

2. náklady správních středisek družstva byly čerpány do výše 26.878 tisíc Kč, což je 99,1 % ročního plánu (úspora 233 tisíc Kč); u dvou nákladových položek došlo k jejich překročení o více jak 5 %, a to u položky č. 3 - Opravy a udržování, čerpána na 136 %, překročení o 145 tisíc Kč z důvodu opravy dvou kanceláří družstva a výmalbě společných prostor a rekonstrukci osvětlení v sídle družstva (schválené mimořádné opravy vzhledem k dosaženému výsledku hospodaření) a položky č. 6. Ostatní služby, čerpání na 109 %, překročení o 292 tisíc Kč zejména vzhledem k nárůstu cen většiny služeb a vyšším rozsahu a ceny práce IT technika v souvislosti se zaváděním nového softwaru od fy. Anasoft; u většiny ostatních nákladových položek je vykázána úspora,

3. u položky č. 15. – Tvorba a zúčtování opravných položek, u této položky byly s ohledem na optimalizaci výsledku hospodaření započteny opravné položky k pohledávce z pronájmu nebytového za p. D. O. výši 31 tisíc Kč. Naopak po částečných úhradách dluhů byl provedeno zúčtování (odpočet) z opravné položky od manželů M. ve výši 9 tisíc Kč, tedy do nákladů započtena celková rozdílová částka ve výši 22 tisíc Kč.

4. výnosy správních středisek družstva (včetně správních poplatků) dosáhly výše 28.825 tisíc Kč, tj. 105,7 % stanoveného plánu ve výši 27.280 tisíc Kč (překročeno o 1.545 tisíc Kč). Tato skutečnost je ovlivněna zejména naplněním provozních výnosů, dosaženo 104,1 % plánu (překročeno o 730 tisíc Kč) a dosažením výnosů z pronájmů ve výši 9.440 tisíc Kč, dosaženo 109,8 % plánu (překročení 840 tisíc Kč). Zároveň dochází vzhledem k mimořádným aktuálním úrokovým sazbám i k naplnění finančních výnosů (plněny na 139,3 %, překročení o 118 tisíc Kč), které v tomto roce mimořádně ovlivňují výnosovou část rozpočtu.

5. výnosy ze správních poplatků a členských příspěvků jsou plněny na 66,7 %, deficit 143 tisíc Kč, což je zejména ovlivněno novou úpravou stanov týkající se zavedení členských příspěvků (pro r. 2023 jejich výše nebyla stanovena a ani nebyly vybírány),

6. předpokládaný výsledek hospodaření po zdanění tedy činí 1.470 tisíc Kč (plněno na 1.105,3 %, překročení o 1.337 tisíc Kč)).

**B. PŘ schvaluje (s připomínkami):**

1. předběžné výsledky hospodaření správních středisek družstva za r. 2024,

**C. PŘ ukládá ŘD předložit představenstvu v termínu do 15.4. 2025 ke schválení:**

1. výsledky hospodaření bytových středisek družstva a celého družstva za r. 2024,

2. daňové přiznání k dani z příjmů právnických osob za r. 2024,

3. účetní závěrku za r. 2024 (Rozvahu v plném rozsahu, Výkaz zisku a ztrát, Přílohu k účetní závěrce).

**D. PŘ ukládá ŘD předložit na květnovou schůzi PŘ výsledky hospodaření správních a bytových středisek i celého družstva včetně komentářů, ve znění pro SD.**

## 2025/4/5 Návrh rozpočtu správních středisek družstva na r. 2025

Usnesení:

A. PŘ bylo seznámeno s rámcovým návrhem nákladového a výnosového rozpočtu správních středisek družstva na r. 2025, zpracovaným s ohledem na výsledky hospodaření správních středisek družstva, převzatých z účetní evidence k datu 31.12.2024 a předpokládaného vývoje cen zejména služeb a komodit pro r. 2025.

**B. PŘ ukládá ŘD:**

1. upravit návrh rozpočtu podle případných připomínek,

2. předložit na květnovou schůzi PŘ návrh rozpočtu upravený podle bodu 1, včetně navazujícího komentáře, v úpravě pro jarní shromáždění delegátů družstva.

## 2025/4/6 Různé

### 1. Výběrové řízení na ředitele družstva - jmenování ředitele

**Návrh:** Výběrová komise dne 31.3.2025 projednala návrh manažerské smlouvy (Smlouva o výkonu funkce ředitele) předané právní kanceláří ARZINGER & PARTNERS p. Mgr. Mařátkou. Z připomínek následně vyplynul požadavek na zpracování i manažerské pracovní smlouvy, kterou p. Mgr. Mařátka slíbil zaslat do středy odpoledne. Obě verze manažerských smluv pak následně byly zaslány ve čtvrtek 3.4.2025 k posouzení prvnímu vybranému kandidátu na ředitele družstva p. Mgr. D. H. s tím, že na následné schůzi PŘ dne 7.3. budou obě možným verze manažerských smluv

s jmenovanou kandidátkou projednány a případně z její strany zvolená vhodnější verze smlouvy po oboustranném projednání odsouhlasena a připravena k podpisu oběma stranami.

**Usnesení:**

A. PŘ bylo seznámeno s oběma verzemi manažerských smluv (smlouvy o výkonu funkce ředitele a pracovní smlouvy na funkci ředitele) a před jednáním s kandidátkou na ředitele družstva i upřesnilo a projednalo doplňující podmínky pro uzavření vhodné manažerské smlouvy.

B. PŘ vzalo na vědomí, že kandidátkou na pozici ředitele pí Mgr. D. H. byla upřednostněna verze smlouvy o výkonu funkce ředitele a zároveň i veškeré oboustranně odsouhlasené a projednané doplňující podmínky a úpravy smlouvy.

C. PŘ schválilo navržené znění smlouvy o výkonu funkce ředitele družstva.

D. PŘ na základě článku č. 66., odst. 2., jmenuje ředitelem družstva s nástupem od 1.5.2025 pí Mgr. D. H.

E. PŘ ukládá ŘD zajistit podpis schválené manažerské smlouvy (návrh schváleného znění předá místopředseda představenstva p. Zdeněk Pavlík) jednak statutárními zástupci družstva a dále pak i ředitelkou družstva pí Mgr. D. H.

F. Pro návrh hlasování s požadavkem, aby manažerskou smlouvu na výkon funkce ředitele družstva podepisovali všichni členové představenstva nesouhlasil předseda představenstva p. Ing. Vladimír Štulík, který své důvody uvedl již dříve při výběru varianty manažerské smlouvy. Ostatní členové PŘ s návrhem souhlasili.

## 2. Požadavky člena představenstva na předložení dokumentů

**Návrh:** Člen představenstva p. Radek Šimon vznesl požadavek na předložení členům PŘ

1. stavy všech finančních bankovních účtů družstva (inventury účtů k 31.12.2024 a stavu pokladny)
2. platy všech zaměstnanců družstva.

**Usnesení:**

ŘD zajistí, aby členům PŘ a KK v 15. týdnu byly zaslány (e-mailem) uvedené doklady:

1. inventurní soupis všech bankovních účtů k 31.12.2024
2. výpis aktuálních vyplacených mezd jednotlivých pracovníků družstva.

## 3. Požadavek KK družstva – předložení povinností zaměstnanců družstva v souvislosti se zajištěním ochrany osobních údajů klientů družstva (GDPR)

**Návrh:** Na základě zaslání dopisu zaměstnanců družstva (souvisejícím s výběrovým řízením na pozici ředitele družstva) požaduje KK předložení poučení zaměstnanců o nakládání a ochraně osobních údajů klientů družstva a zajištění jejich ochrany a archivace.

**Usnesení:**

ŘD zajistí, aby členům PŘ a KK v 15. týdnu byly zaslány (e-mailem) uvedené doklady související s ochranou osobních údajů klientů družstva a nakládání s těmito údaji a zajištění jejich ochrany.

/podpisy uvedeny na další straně/


**Všechna usnesení, u kterých není uveden výsledek hlasování, byla schválena jednomyslně.**

**Místo konání:** SBD Nový domov, Maroldova 8, Praha 4.

**Čas:** 17.15 – 19.15 hod.

**Rozdělovník:** členové PŘ, členové KK, delegáti SD,  
zaměstnanci družstva

V Praze, dne 7. dubna 2025

Zapsal:   
Ing. Vladimír Štulík  
předseda představenstva

Ověřil: p. Radek Šimon  
člen představenstva

