

# V ý p i s z e z á p i s u

ze 3. schůze představenstva SBD Nový domov  
která se konala dne 3. března 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.

---

## 2025/3/1 Zápisy z minulých schůzí PŘ

### 1. Schválení zápisu ze 1. schůze PŘ ze dne 13. 1. 2025

Na základě podnětu a upozornění předsedy KK p. M. Riegera na článek č. 60., odst. 2. stanov družstva, týkajícího se jednání představenstva družstva (*V zápisu se jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.*) se doplňují jména členů PŘ, kteří nehlasovali pro usnesení, a to v bodě programu 25/1/3/B/2:

#### 2. Ukončení výběrového řízení na pozici ředitele družstva SBD Nový domov

**Návrh:** Dne 14.10.2024 proběhl osobní pohovor členů PŘ a KK s vybraným kandidátem. Z pohovoru vyplynulo, že vybraný uchazeč p. Vladimír Štulík (nar. 8.7. 1976) je vhodným kandidátem na pozici ředitele družstva. PŘ zároveň stanovilo před schůzkou s kandidátem podmínky manažerské smlouvy a platové podmínky. Obsah manažerské smlouvy a platové podmínky však po ukončení pohovoru kandidátovi nebyly sděleny. Následně v období cca čtyř měsíců docházelo od jednotlivých členů PŘ a KK k předložení pozměňovacích návrhů. Poslední návrh manažerské smlouvy, předložený předsedou KK p. Ing. Riegrem, týkající se zejména stanovených platových podmínek a změn ustanovení pohyblivé složky mzdy (viz bod 2024/10/3/B/4 uvedený na začátku tohoto zápisu), byl představenstvem na 10. schůzi v r. 2024 schválen. Kandidát na ředitele družstva p. Vladimír Štulík Dipl. ek. tento návrh manažerské smlouvy, vzhledem k ještě více nevýhodným podmínkám pro přiznání pohyblivé složky mzdy, odmítl.

Pro řešení této situace byl kandidát na pozici ředitele družstva p. Vladimír Štulík Dipl. ek. předsedou představenstva vyzván k předložení vlastního návrhu manažerské smlouvy, který by odpovídal PŘ stanoveným podmínkám pro výkon funkce a stanoveným požadavkům finančního ohodnocení. Tento návrh byl předán v podkladových materiálech k tomuto bodu k hlasování.

**Hlasování o předloženém návrhu manažerské smlouvy:** 2 členi pro, 2 členi proti (p. Šimon, p. Pařízek), 1 se zdržel (p. Štulík).

### 2. Schválení zápisu ze 2. schůze PŘ ze dne 3. 2. 2025

Na základě podnětu a upozornění předsedy KK p. M. Riegera na článek č. 60., odst. 2. stanov družstva, týkajícího se jednání představenstva družstva (*V zápisu se jmenovitě uvedou*

členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.) se doplňují jména členů PŘ, kteří nehlasovali pro usnesení, a to v bodě programu 25/2/2/2:

2. 2025/1/3/B/2/B (Ukončení výběrového řízení na pozici ředitele družstva SBD Nový domov, dále viz bod programu schůze PŘ 2025/1M/3- Inzerát - výběrové řízení na ředitele družstva)

**Návrh:** Dne 21. ledna 2025 byl dle připomínek členů PŘ a KK družstva (ze dne 20.1. 2025 z 1. mimořádné schůze PŘ) sestaven předsedou představenstva text inzerátu na vyhlášení výběrového řízení na ředitele družstva. Návrh textu inzerátu byl 21. ledna 2025 zároveň odeslán ke schválení místopředsedovi představenstva p. Pavlíkovi a předsedovi KK p. Ing. Riegrovi. Po schválení textu inzerátu (stanovisko zaslal předseda KK p. Ing. Rieger) bude dle požadavku členů PŘ inzerát zveřejněn na zvolených třech inzertních portálech po dobu 6 týdnů. Předseda KK p. Ing. Rieger zaslal PP p., Ing. Štulíkovi kontakt na advokátní kancelář zabývající se pracovním právem Arzinger & Partneři s.r.o. PP ing. Štulík obeslal kancelář s poptávkou na zpracování manažerské smlouvy dne 27.1. 2025.

#### Usnesení:

C. PŘ odsouhlasilo zajištění návrhu manažerské smlouvy právní kanceláří Arzinger & Partneři s.r.o. (Mgr. Tomášem Mařatkou) v úpravě podle pracovního práva.

Hlasování: 4 hlasy pro usnesení, 1 hlas proti (p. Štulík), nikdo se nezdržel hlasování.

## 2025/3/2 Kontrola uložených úkolů

### Úkoly uložené ŘD:

1. 2025/2/2/A/2 (Předběžné výsledky hospodaření „Předseda SVJ-SBD Nový domov s.r.o.“ a „První předseda SVJ-SBD Nový domov s.r.o.“ za r. 2024)

A. PŘ bere na vědomí, že řádné účetní závěrky společností „Předseda SVJ-SBD Nový domov s.r.o.“ a společnosti „První předseda SVJ-SBD Nový domov s.r.o.“ za r. 2024, budou PŘ předloženy ke schválení na březnové schůzi PŘ.

#### Usnesení:

A. PŘ bere na vědomí, že účetní závěrka společnosti „Předseda SVJ-SBD Nový domov s.r.o.“ a „První předseda SVJ-SBD Nový domov s.r.o.“ za r. 2024, je zpracovaná v požadovaném provedení pro FÚ a v podkladových materiálech je ke schválení PŘ předložen jednak přehled výsledků hospodaření společností a dále pak i Daňové přiznání, Výkaz zisků a ztrát, Příloha k účetní závěrce.

B. PŘ bere na vědomí konečné výsledky hospodaření společnosti:

1. „Předseda SVJ-SBD Nový domov s.r.o.“ za r. 2024, kterými jsou:	
výnosy ze služeb k 31.12. 2024	1.616.810 Kč
náklady za reálný výkon předsedy SVJ	1.342.692,5 Kč
náklady za využívání kancel. techniky, prostor ...	37.000 Kč
mzdové náklady	148.344 Kč
pojištění odpovědnosti výboru	51.738 Kč
pojištění zdrav., soc., zákon.	18.145 Kč
ostatní poplatky, , zápis OR...	16.100 Kč

náklady celkem	1.614.019,50 Kč
výsledek před zdaněním	2.790,50 Kč
daň	420 Kč
Výsledek hospodaření po zdanění	2.370,50 Kč

2. „První předseda SVJ-SBD Nový domov s.r.o.“ za r. 2024, kterými jsou:

výnosy ze služeb k 31.12. 2024	1.007.215 Kč
náklady za reálný výkon předsedy SVJ	851.394,50 Kč
náklady za využívání kancel. techniky, prostor ...	30.000 Kč
mzdové náklady	75.127 Kč
pojištění odpovědnosti výboru	14.726 Kč
pojištění zdrav., soc., zákon.	17.845 Kč
ostatní poplatky, , zápis OR...	16.867,30 Kč
náklady celkem	1.005.959,80 Kč
výsledek před zdaněním	1.255,20 Kč
daň	210 Kč
Výsledek hospodaření po zdanění	1.045,20 Kč

C. PŘ schvaluje výsledky hospodaření společností „Předseda SVJ-SBD Nový domov s.r.o.“ a „První předseda SVJ-SBD Nový domov s.r.o.“ za r. 2024, kterými jsou výsledky hospodaření po zdanění ve výši:

1. „Předseda SVJ-SBD Nový domov s.r.o.“	2.370,50 Kč
2. „První předseda SVJ-SBD Nový domov s.r.o.“	1.045,20 Kč.

2. 2025/1/2/D (Ukončení výběrového řízení na pozici ředitele družstva SBD Nový domov, dále viz bod programu schůze PŘ 2025/1M/3- Inzerát - výběrové řízení na ředitele družstva)

B. PŘ pověřuje ŘD zajisti schůzku se zástupcem právní kanceláře Arzinger & Partneři s.r.o. s Mgr. Tomášem Mařatkou, v termínu 19.2.2025, od 16.00 hod., v sídle družstva.

**Usnesení:**

A. PŘ bere na vědomí:

1. že úkol byl splněn. Schůzka se zástupci právní kanceláře Arzinger & Partneři s.r.o. s Mgr. Tomášem Mařatkou a p. Mgr. Danielem Dobrem proběhla v daném termínu.
2. nabídku právní kanceláře Arzinger & Partneři s.r.o. p. Mgr. Daniela Dobra, na vypracování manažerské smlouvy ze dne 20.2. 2025, v ceně 60 – 78 tisíc Kč (bez DPH).

B. PŘ schválilo nabídku právní kanceláře Arzinger & Partneři s.r.o. p. Mgr. Daniela Dobra, na vypracování manažerské smlouvy ze dne 20.2. 2025.

C. PŘ ukládá ŘD:

1. objednat zpracování manažerské smlouvy právní kanceláří Arzinger & Partneři s.r.o.,
2. dále již opakovaně nezveřejňovat inzerát na výběrové řízení na ředitele družstva.

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

#### Usnesení:

PŘ bere na vědomí, že aktuální výsledky hospodaření správních středisek družstva k datu 31.12. 2024 jsou předloženy v samostatném bodě č. 4 programu dnešní schůze.

### 4. 2025/2/5 (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, které budou známy koncem února 2025 a předpokládaných cenových nárůstů služeb a komodit, včetně navazujícího komentáře.

#### Usnesení:

PŘ bere na vědomí, že upravený návrh rozpočtu podle aktualizovaných výsledků hospodaření správních středisek družstva k datu 31.12. 2024 včetně předpokládaných cenových nárůstů služeb a komodit a komentáře, je předložen v samostatném bodě č. 5 programu dnešní schůze.

## 2025/3/3 Podkladové zprávy útvarů družstva

### A. Členská a bytová evidence

#### 1. Návrh na udělení výstrahy před vyloučení z družstva členům družstva pro neplacení členského příspěvku

**Návrh:** Představenstvo družstva na své 9. schůzi konané dne 11.11.2024 schválilo udělení výstrahy před vyloučením z družstva (usn. 2024/9/3/A/1) podle čl. 36., odst. 1, písm. a) a čl. 11., odst. 6, stanov družstva nebydlícím členům družstva pro porušování členských povinností, kterého se dopustili tím, že po dobu delší než 3 měsíce neuhradili členský příspěvek ve výši 200,-- Kč, (dle stanov družstva čl. 11., odst. 5, písm. b), nebydlící člen hradí členský příspěvek jedenkrát ročně na základě zaslané složenky v 7. měsíci daného roku). Níže uvedení členové na zaslané výstrahy nereagovali, proto se v této souvislosti navrhuje vyloučení těchto členů z družstva. Vzhledem k velkému počtu členů jsou uvedeni v podrobném jmenovitém seznamu dle přílohy č.1. (10 stran PM, celkem 386 členů).

#### Usnesení:

A. PŘ konstatuje, že níže uvedení nebydlící členové družstva:

1. přes zaslanou výzvu neuhradili členský příspěvek za dobu delší než 6 měsíců, čímž hrubě porušují stanovy družstva, zejména čl. 11., odst. 6.,

2. pro nezaplacení členského příspěvku byla těmto nebydlícím členům družstva udělena výstraha před vyloučením z družstva,

3. posledním opatřením, které vůči uvedeným členům družstva dosud nebylo provedeno je jejich vyloučení z družstva,

4. všechny možnosti odvrácení hrozícího vyloučení uvedených nebydlících členů z družstva byly vyčerpány.

B. Na základě těchto skutečností PŘ v y l u č u j e z družstva podle čl. 36., odst. l. a čl. 11., odst. 6 stanov družstva dále v seznamu uvedené nebydlící členy družstva (seznam 10 stran, celkem 386 členů) za hrubé porušování členských povinností, kterého se dopustili tím, že přes písemnou výstrahu před vyloučením z družstva neuhradili členský příspěvek za rok 2024 po dobu delší než 6 měsíců.

## B. Jiné návrhy útvarů družstva

V tomto bodě nebyl předložen žádný návrh.

## 2025/3/4 Výsledky hospodaření správních středisek družstva k 31.12. 2024

### Usnesení:

A. PŘ bere na vědomí, že:

1. dle předběžných výsledků hospodaření správních středisek družstva k 31.12. 2024 bylo dosaženo hrubého zisku ve výši 1.946 tisíc (plněno na 1.151,5 %), překročení o 1.777 tisíc Kč),

2. náklady správních středisek družstva byly čerpány do výše 26.879 tisíc Kč, což je 99,1 % časového plánu (úspora 232 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 293 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. 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 729 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.

4. výnosy ze správních poplatků a členských příspěvků jsou plněny na 67,0 %, deficit 142 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),

5. předpokládaný výsledek hospodaření po zdanění tedy činí 1.469 tisíc Kč (plněno na 1.104,5 %, překročení o 1.336 tisíc Kč)).

B. PŘ ukládá ŘD předložit na dubnovou schůzi PŘ ke schválení kompletní účetní závěrku družstva a konečné výsledky hospodaření správních středisek družstva za r. 2024, včetně výsledků hospodaření ostatních středisek družstva, případně s upřesněným návrhem jejich optimalizace.

## 2025/3/5 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 připomínek a podle 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 předpokládaná cenový vývoj,

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

## 2025/3/6 Různé

### 1. Svolání shromáždění SVJ Valentova 1727-1728, Praha 4

**Návrh:** Na základě výsledku neoficiálního hlasování per rollam (hlasování provedené v rozporu se stanovami společenství) ze dne 6.2.2025, iniciovaném a realizovaném p. Schauerem, kdy většina vlastníků (54 % všech vlastníků) vyslovila požadavek na odvolání stávajícího statutárního orgánu „Prvního předsedy SVJ-SBD Nový domov s.r.o., a výkonného předsedy společenství p. Radka Šimona, a zároveň hlasovala pro volbu nového předsedy SVJ p. Miroslava Schauera, v souladu s § 1207., odst. 1., zákona č. 89/2012 Sb., je svoláno jednatelem společnosti p. Ing. Štulíkem shromáždění vlastníků jednotek v termínu 17.3. 2025.

### Usnesení:

PŘ bylo seznámeno se situací týkající se výkonu statutárního orgánu společenství domu Valentova 1727-1728, Praha 4, a návrhu členů společenství na jeho odvolání. Shromáždění se za Prvního předsedu SVJ-SBD Nový domov s.r.o. zúčastní jednatel p. Ing. V. Štulík, a jako výkonný předseda společenství p. R. Šimon.

### 2. Určení výkonného předsedy společenství pro dům Lečkova 1522, Praha 4

**Návrh:** Na základě požadavku Společenství vlastníků jednotek domu Lečkova 1522/13, 14900 Praha 4, na výkon statutární orgánu prostřednictvím družstva, a to společností „První předseda SVJ-SBD Nový domov s.r.o., se navrhuje výkonným předsedou p. Radek Šimon, člen PŘ.

### Usnesení:

PŘ souhlasí se jmenováním výkonného předsedy společenství pro dům Lečkova 1522/13, 149 00 Praha 4, a to p. Radka Šimona.

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

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

**Čas:** 17.15 – 18.30 hod.

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

V Praze, dne 3. března 2025

Zapsal: Ing. Vladimír Štulík  
předseda představenstva

Ověřil: p. Radek Šimon  
člen představenstva