

## Z á p i s

**o průběhu členské schůze Bytového družstva Mělník Sportovní 3206  
se sídlem Mělník, Sportovní 3206, IČO 25653156**

**konané dne 5.5.2022 od 18:15 hodin  
v Masarykově kulturním domě na adrese U Sadů 323, 276 01 Mělník**

---

Program: viz pozvánka tvořící přílohu č. 1 zápisu

Přítomno: v době zahájení osobně nebo v zastoupení 52 členů z 66 členů družstva  
(viz prezenční listina tvořící přílohu č. 2 zápisu)

### **Průběh jednání:**

#### **K bodu 1**

Členskou schůzi z pověření představenstva zahájil v 18:20 hodin předseda představenstva pan René Louček, který přivítal přítomné členy družstva, JUDr. Petra Zikmunda a Mgr. Michaela Komendu, notáře se sídlem v Mělníku, který bude osvědčovat rozhodnutí o bodu 2. programu.

René Louček konstatoval, že členská schůze byla svolána písemnou pozvánkou ze dne 29.3.2022, která byla v období od 5.4.2022 do 12.4.2022 společně s jejími přílohami, a to s návrhem změn stanov obsahujícím návrh úplného znění změněných stanov a s formulářem plné moci osobně doručena 8 členům družstva, že ode dne 5.4.2022 je uveřejněna na informační desce družstva umístěné v přízemí domu Sportovní 3206 a že ode dne 5.4.2022 je zveřejněna i na internetových stránkách družstva <https://bdmelnik3206.estranky.cz> společně s jejími přílohami, že ve dnech 4.-12.4.2022 společně s jejími přílohami byla odeslána elektronicky na emailovou adresu celkem 53 členům družstva, kteří ve smyslu ust. § 636, odst. 3 zákona o obchodních korporacích písemně udělili souhlas s tímto doručováním a družstvo disponuje originálem tohoto souhlasu, a že ve dnech 12.-13.4.2022 společně s jejími přílohami, byla odeslána jako doporučená zásilka zbývajícím 5 členům družstva.

Dále uvedl, že podle zprávy střediska prezenze je k okamžiku zahájení členské schůze přítomno osobně nebo v zastoupení celkem 52 členů družstva z celkového počtu 66 členů družstva zapsaných v seznamu členů, tedy potřebná nadpoloviční většina všech členů družstva. V návaznosti na to konstatoval, že členská schůze je schopná usnášení, a je způsobilá přijímat rozhodnutí.

René Louček sdělil, že představenstvo navrhuje za předsedajícího dnešní členské schůze pana René Loučka a za zapisovatelku paní Romanu Kašparovou. V následném

hlasování an block byli předsedající členské schůze i zapisovatelka zvoleni počtem hlasů 52 z celkového počtu přítomných a zastoupených členů družstva 66.

René Louček jako předsedající členské schůze následně pověřil paní Romanu Navrátilovou a pana Petra Šverharta sčítáním hlasů a sdělil organizační pokyny k průběhu schůze.

Následně předsedající předal slovo JUDr. Petru Zikmundovi, aby přítomné seznámil a provedl bodem 2 programu členské schůze.

## **K bodu 2**

V rámci druhého bodu programu, jímž je projednání a následné rozhodnutí o návrhu změn stanov, a v rámci tohoto bodu i rozhodnutí o podřízení se zákonu o obchodních korporacích jako celku, uvedené v čl. 29 odst. 3 návrhu změn stanov požádal předsedající JUDr. Petra Zikmunda, aby z pověření představenstva k tomuto bodu programu přednesl úvodní slovo včetně návrhu usnesení.

JUDr. Zikmund přítomným vysvětlil problematiku podřízení se ZOK a po zodpovězení jednoho dotazu byl přítomným předložen k rozhodnutí tento

### **návrh usnesení:**

Členská schůze Bytového družstva Mělník Sportovní 3206, se sídlem Sportovní 3206, 276 01 Mělník, IČO 25653156, **schvaluje podřízení se družstva zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech jako celku.**

Po přečtení návrhu usnesení ověřil předsedající počet přítomných a zastoupených členů družstva a konstatoval, že na členské schůzi je i nadále přítomno osobně nebo v zastoupení celkem 52 členů družstva z celkového počtu 66 členů družstva zapsaných v seznamu členů, a že členská schůze je i nadále schopná usnášení, a je způsobilá přijímat rozhodnutí.

Po tomto konstatování René Louček jako předsedající nechal o návrhu usnesení hlasovat. Pro přijetí návrhu usnesení bylo 51 členů, nikdo nehlasoval proti a 1 člen se zdržel hlasování. Návrh usnesení o podřízení se družstva zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech jako celku byl **schválen**.

Po schválení návrhu usnesení bod 2 programu dále pokračoval projednáváním problematiky změn stanov. JUDr. Zikmund odkázal na přílohu pozvánky obsahující návrh stanov, ve stručnosti uvedl důvody pro přijetí novelizovaného znění stanov. Dotázal se přítomných, zda chce někdo z členů družstva v návrhu stanov nějakou změnu či vlastní text, případně uplatnit nějaký protinávrh nebo doplňující návrh na

úpravu návrhu stanov. Protože tomu tak nebylo, předložil členské schůzi k rozhodnutí následující

### **návrh usnesení:**

Členská schůze Bytového družstva Mělník Sportovní 3206, se sídlem Sportovní 3206, 276 01 Mělník, IČO 25653156, v rámci povinnosti přizpůsobit zakladatelské právní jednání úpravě zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech ve znění účinném ke dni 1.1.2021, **mění stanovy bytového družstva**, jejichž poslední úplně znění bylo schváleno členskou schůzí družstva dne 25.6.2014, založené ve sbírce listin vedené Městským soudem v Praze do oddílu Dr, vložka 3935 pod číslem listiny Dr 3935/SL 45/MSPH tak, že článek 1 až článek 25 stanov, se **mění na článek 1 až článek 30** znějící tak, jak je uvedeno v návrhu změn stanov tvořícím přílohu pozvánky ze dne 29.3.2022.

Po přečtení návrhu usnesení a opětovném ověření počtu přítomných a zastoupených členů družstva předsedající René Louček konstatoval, že na členské schůzi je i nadále přítomno osobně nebo v zastoupení celkem 52 členů družstva z celkového počtu 66 členů družstva zapsaných v seznamu členů, a že členská schůze je i nadále schopná usnášení a je způsobilá přijímat rozhodnutí.

Po tomto konstatování nechal René Louček jako předsedající o návrhu usnesení hlasovat. V následném hlasování počtem 52 hlasů pro, tedy 100 % hlasů přítomných i zastoupených členů družstva byl návrh usnesení o změně stanov členskou schůzí přijat.

Po přijetí usnesení se předsedající jménem představenstva rozloučil s přítomným JUDr. Petrem Zikmundem a notářem Mgr. Michaelem Komendou a poděkoval jim za spolupráci.

### **K bodu 3**

V rámci bodu 3 programu předseda představenstva René Louček přečetl Zprávu o činnosti představenstva družstva za období 12.10.2021 – 5.5.2022.

Tato zpráva tvoří přílohu č. 3 zápisu.

### **K bodu 4**

V rámci bodu 4 programu přečetla místopředsedkyně představenstva Romana Kašparová Zprávu o hospodaření za rok 2021 a seznámila přítomné s vybranými ukazateli z účetní závěrky za rok 2021.

Tato zpráva tvoří přílohu č. 4 zápisu.

## **K bodu 5**

V rámci bodu 5 programu přečetla bývalá předsedkyně kontrolní komise Helena Žižková Zprávu o činnosti kontrolní komise za rok 2021 a seznámila přítomné s funkcí, kterou kontrolní komise v družstvu má.

Tato zpráva tvoří přílohu č. 5 zápisu.

## **K bodu 6**

V rámci bodu 6 seznámil předsedající přítomné se skutečností, že dne 12.4.2022 bylo kontrolní komisi doručeno oznámení Heleny Žižkové o odstoupení z funkce předsedkyně kontrolní komise a oznámení Venduly Brabencové o odstoupení z funkce člena kontrolní komise.

Předsedající konstatoval, že z důvodu odstoupení dvou členek kontrolní komise je třeba tuto komisi doplnit o nové členy. Představenstvo navrhuje za nové členy kontrolní komise paní Radku Vítovou a paní Alenu Tůmovou. Předsedající dále uvedl, že obě splňují zákonné podmínky pro výkon funkce člena kontrolní komise, že s přijetím funkce v případě zvolení souhlasí a navrhl, aby byly do této funkce členskou schůzí zvoleny s účinností od 5.5.2022, poté nechal o návrhu hlasovat.

Po provedeném hlasování René Louček jako předsedající konstatoval, že počtem 51 hlasů, kdy 1 člen se hlasování zdržel, byla paní Radka Vítová zvolena členkou kontrolní komise s účinností od 5.5.2022. Také paní Alena Tůmová byla hlasováním přítomných počtem 51 hlasů, kdy se 1 člen zdržel hlasování, zvolena členkou kontrolní komise družstva s účinností od 5.5.2022.

## **K bodu 7**

V rámci bodu 7 seznámil předsedající přítomné se skutečností, že dne 12.4.2022 bylo představenstvu družstva doručeno oznámení Mgr. Jiřího Čáslavy o odstoupení z funkce člena představenstva.

Předsedající konstatoval, že z důvodu odstoupení Mgr. Jiřího Čáslavy je třeba představenstvo doplnit o jednoho člena a navrhl za nového člena představenstva paní Helenu Žižkovou. Předsedající dále uvedl, že paní Helena Žižková splňuje zákonné podmínky pro výkon funkce člena představenstva, že s přijetím funkce v případě zvolení souhlasí a navrhl, aby byla do této funkce členskou schůzí zvolena s účinností od 5.5.2022 a poté nechal o návrhu hlasovat.

Po provedeném hlasování René Louček jako předsedající konstatoval, že počtem 51 hlasů, kdy 1 člen se hlasování zdržel, byla paní Helena Žižková zvolena členkou představenstva družstva s účinností od 5.5.2022.

## **K bodu 8**

V rámci tohoto bodu René Louček seznámil členskou schůzi s návrhem smlouvy o výkonu funkce zvoleného člena představenstva Helenu Žižkovou a s návrhem smlouvy o výkonu funkce zvolených členů kontrolní komise Alenu Tůmovou a Radku Vítovou.

V návaznosti na to předložil René Louček jako předsedající členské schůze

### **návrh usnesení:**

Členská schůze schvaluje uzavření smlouvy o výkonu funkce s členem představenstva Helenou Žižkovou s měsíční odměnou ve výši 3 400,- Kč a s členkami kontrolní komise paní Alenou Tůmovou a paní Radkou Vítovou ve výši 1200,- Kč pro členku kontrolní komise a 1500,- Kč pro předsedkyni kontrolní komise,

a nechal o tomto návrhu hlasovat. V následném hlasování počtem 51 hlasů pro, žádným hlasem proti a jedním hlasem, který se zdržel, byl návrh přítomnými a zastoupenými členy družstva schválen a smlouvy o výkonu funkce byly členskou schůzí přijaty.

## **K bodu 9**

V rámci tohoto bodu René Louček seznámil přítomné s havarijním stavem ležatých rozvodů teplé vody a studené vody a sdělil termín, kdy bude provedena rekonstrukce rozvodů studené vody. Jedná se o období 16.-17.5.2022. V těchto dnech na základě objednávky družstva provede dodavatelská firma Karel Jiráček požadované práce. Předběžná cena za provedené práce byla stanovena ve předběžné výši 520 tis. včetně daně z přidané hodnoty. Případné vícepráce budou vyúčtovány samostatně. Předsedající seznámil přítomné, že v uvedeném termínu nepoteče studená voda od 8:00 do 17:00 hodin a vyzval je, aby se na tuto situaci připravili. Dále seznámil členy družstva se skutečností, že někteří z nich musí zpřístupnit sklepní kóje a nebytové prostory ve sklepních prostorách domu, kde bude rekonstrukce rozvodů probíhat pro případ nutnosti přístupu k daným rozvodům. Nikdo z přítomných neměl k této rekonstrukci námitek.

## **K bodu 10**

V rámci tohoto bodu seznámil člen představenstva družstva Martin Merz přítomné s technickým stavem výtahů a důvodech navrhované rekonstrukce:

- nedostupnost a dlouhá objednávací doba náhradních dílů, z toho plynoucí dlouhodobá nefunkčnost výtahů,
- častá poruchovost, servis a údržba z důvodu stáří výtahů

- dům má k dispozici osobní a nákladní výtah, po rekonstrukci budou k dispozici dva nákladní výtahy,
- velká spotřeba elektrické energie
- hlučnější provoz
- nižší komfort při používání,
- dle vyjádření servisní firmy je fungování výtahů omezeno na 2 roky, po té nebudou k dispozici náhradní díly na jeho opravu a údržbu

Dále pan Merz přítomným sdělil, že představenstvu byly doručeny na základě poptávky dvě nabídky na možnou rekonstrukci výtahů:

- Výtahy s.r.o., se sídlem Vrchovecká 216, Velké Meziříčí, IČ 46342354  
Cena 1 794 000 Kč vč. DPH za 1 výtah, celková cena 3 588 000 Kč.
- Luboš Jelínek, REKO Výtahy, se sídlem Růžová 30, Jablonec nad Nisou, IČ 88304051, Cena 2 124 050 Kč vč. DPH za 1 výtah, celková cena 4 248 100 Kč.

Seznámil přítomné s nabízenými parametry obou firem a vysvětlil, proč představenstvo dává přednost firmě Luboš Jelínek:

- dodavatel Luboš Jelínek přistoupil na náš požadavek nestandardního rozměru kabiny (výška kabiny je vyšší než nabídka druhého dodavatele),
- komponenty výtahu jsou vyráběny renomovanými firmami v Německu a mají garantovanou vysokou spolehlivost oproti konkurenci (bezpřevodový stroj, měnič, závěsná lana, šachetní dveře),
- Luboš Jelínek zajistí také služby, které jsou nutné pro rekonstrukci výtahů, které přímo nesouvisí s jejich realizací (např. potřebné revize, dodání hasičského přístroje CO2, zajištění osvětlení nástupišť dle normy 81-20, provedení kontroly hlavního přívodu el. proudu vč. výchozí revize, vyřízení stavebního povolení nebo ohlášení pokud bude potřeba),
- vybraný dodavatel také zajistí úpravy v domovním rozvaděči včetně jištění, případného podružného měření (v případě nového hlavního přívodu elektrické energie),
- zajištění non-stop servisu,
- monitoring výtahu zajistí nepřetržité informace o stavu výtahu, v případě poruchy systému vyšle SMS zprávu servisnímu pracovníkovi, zpráva obsahuje místo výtahu a druh závady, toto probíhá automaticky, není třeba lidský faktor,
- montáž výtahu proběhne do 5 týdnů od zahájení prací (druhý dodavatel nabízel 8 týdnů)

Pan Martin Merz i předsedající pan René Louček probrali s přítomnými situaci ohledně rekonstrukce, její možný průběh a časový harmonogram a předsedající seznámil přítomné

#### **s návrhem usnesení:**

členská schůze schvaluje rekonstrukci výtahů firmou Luboš Jelínek, IČO 883 04 051, se sídlem Růžová 30, 466 01 Jablonec nad Nisou. Rekonstrukce zahrnuje výměnu obou výtahových kabin, závěsných lan a výtahových strojů. Výtahové kabiny budou mít větší rozměry než kabiny stávající, osobní výtah bude nahrazen výtahem nákladním.

Předsedající René Louček nechal o tomto návrhu hlasovat. V následném hlasování počtem 51 hlasů pro, žádným hlasem proti a jedním hlasem, který se zdržel, byl návrh přítomnými a zastoupenými členy družstva schválen a rekonstrukce výtahů odsouhlasena.

Poté paní Romana Kašparová seznámila přítomné s návrhem představenstva, jak rekonstrukci financovat. Vzhledem k výši částky ve fondu oprav představenstvo navrhuje, aby část nákladů na akci byla financována z vlastních zdrojů družstva (fond oprav – k 31.3.2022 tvoří FO 4,682 tis. Kč) a částka 2,5 mil. Kč nákladů byla řešena úvěrem u ČSOB a.s.

Přítomní byli seznámeni se skutečností, že úroková sazba se bude pohybovat mezi 5-6 % p.a. Přesná výše úrokové sazby nebyla v den konání členské schůze ještě známa.

V diskuzi přítomní uvedli, že výši úroku domluvenou představenstvem a bankou budou akceptovat a předsedající seznámil přítomné s tímto

#### **návrhem usnesení:**

členská schůze schvaluje podání žádosti o úvěr ve výši 2 500 000 Kč u ČSOB a.s., s dobou splácení 6-8 let a s úrokovou sazbou, kterou nám ČSOB a.s. nabídne. Schválený úvěr bude použit na spolufinancování rekonstrukce výtahů v domě.

Předsedající René Louček nechal o návrhu usnesení hlasovat. V následujícím hlasování počtem 52 hlasů pro, tedy 100 % hlasů přítomných a zastoupených členů družstva byl návrh usnesení členskou schůzí přijat.

## **K bodu 11**

V rámci tohoto bodu seznámila Romana Kašparová přítomné se situací ohledně významného zvýšení cen energií. Konstatovala, že z přijatých faktur a vyúčtování od dodavatelů jednotlivých energií je zřejmé, že v průběhu roku 2022 došlo k navýšení cen za teplo o 42 %, za studenou vodu o 10 % a za teplou vodu o 25 %.

Dále Romana Kašparová uvedla, že u 20 domácností bylo kvalifikovaným propočtem zjištěno, že současné měsíční předpisy zálohových plateb nepokryjí zvýšené výdaje na energie v roce 2022. Vyzvala přítomné, aby zvážili zvýšení měsíčních záloh na tyto platby, aby na konci roku při vyúčtování za tyto média neměli příliš vysoké nedoplatky, které by nebyli schopni uhradit. Přítomní souhlasili, že do 15.6.2022 nahlásí představenstvu své rozhodnutí, zda budou chtít zvýšit zálohové platby na energie a o jakou částku. Nové předpisy budou platit od 1.7.2022.

V rámci tohoto bodu a v souvislosti se zvýšením míry inflace byla řešeno i přispívání do fondu oprav. Romana Kašparová seznámila přítomné s návrhem představenstva zvýšit platby do fondu oprav o 10 %. V návaznosti na to předložil René Louček jako předsedající členské schůze

### **návrh usnesení:**

členská schůze schvaluje navýšení plateb do fondu oprav o 10 % s účinností od 1.7.2022 takto (základní výměry bytů):

- a) u bytů 2KK bude měsíční platba do fondu oprav zvýšena o 120,- Kč, celkově bude měsíční platba činit 1 320,- Kč,
- b) u bytů 2KKK bude měsíční platba do fondu oprav zvýšena o 134,- Kč, celkově bude měsíční platba činit 1 467,- Kč,
- c) u bytů 3KK bude měsíční platba do fondu oprav zvýšena o 177,- Kč, celkově bude měsíční platba činit 1 783,- Kč,
- d) u bytů 3+1 bude měsíční platba do fondu oprav zvýšena o 207,- Kč, celkově bude měsíční platba činit 2 279,- Kč.

Předsedající René Louček nechal o návrhu usnesení hlasovat. V následujícím hlasování počtem 52 hlasů pro, tedy 100 % hlasů přítomných a zastoupených členů družstva byl návrh usnesení členskou schůzí přijat.

V rámci bodu 11 Romana Kašparová ještě seznámila přítomné se skutečností, že za poslední roky nebylo zvyšováno nájemné bytů nečlenům. Jedná se o manželé Machovi a pana Augustýna Kellnera. Přednesla návrh představenstva zvýšit nájemné těmto dvěma nečlenům o průměrnou roční míru inflace r. 2021.

V návaznosti na to předložil René Louček jako předsedající členské schůze



### **návrh usnesení:**

Členská schůze schvaluje zvýšení nájemného nečlenům o průměrnou roční míru inflace roku 2021, což je 3,8 % s účinností od 1.7.2022.

Předsedající René Louček nechal o návrhu usnesení hlasovat. V následujícím hlasování bylo 48 hlasů pro, proti nebyl nikdo, zdrželi se 3 členové. Návrh byl přijat většinou hlasů přítomných a zastoupených členů družstva.

### **K bodu 12**

Předsedající René Louček zahájil ve 20:10 hodin diskusi.

Přítomní kladli upřesňující dotazy k blížící se rekonstrukci ležatého potrubí.

Diskutovalo se mj. i o nefunkčnosti odvětrávání sociálních zařízení a digestoří v některých bytech. Přítomní se dotazovali, zda oprava může být financována z FO. Stanovy toto umožňují (Čl. 13, odst. 3). Jiné významnější otázky řešeny nebyly.

### **K bodu 13**

Předsedající René Louček vyzval přítomné, zda mají nějaké dotazy k účetní závěrce roku 2021, se kterou v bodě 4 programu přítomné seznámila Romana Kašparová a jejíž schválení doporučila i v bodě 5 programu předsedkyně kontrolní komise paní Helena Žižková. Nikdo připomínky neměl, a proto předsedající členské schůze navrhl tento

### **návrh usnesení:**

Členská schůze bere na vědomí, že účetní hospodářský výsledek k 31.12.2021 je ve výši 46 930,- Kč, daň z příjmů činí 46 930,- Kč a výsledek po zdanění je 0 Kč.

Členská schůze schvaluje účetní závěrku za rok 2021.

Předsedající René Louček přepočítal přítomné a zjistil, že na členské schůzi je přítomno nebo v zastoupení 49 členů (3 osoby opustili v průběhu diskuse členskou schůzi) a nechal o návrhu usnesení hlasovat. V následujícím hlasování bylo 49 hlasů pro, proti nebyl nikdo, nikdo se hlasování nezdržel. Návrh byl přijat 100 % hlasů přítomných a zastoupených členů družstva.

### **K bodu 14**

Závěr členské schůze provedl předsedající René Louček, který členskou schůzi ve 20:35 hodin ukončil konstatováním, že byly projednány všechny body programu, a že nikdo z členů družstva neuplatnil námítky, ani nepodal protest proti průběhu členské schůze ani proti přijatým usnesením.

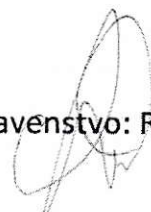
Současně René Louček vyzval členy kontrolní komise, aby se sešli na ustavujícím zasedání v novém složení za účelem volby předsedy kontrolní komise.

Zápis byl vyhotoven v souladu s ust. § 659 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb. dne 17.5.2022.

Zapsala: Romana Kašparová



Za představenstvo: René Louček



**Bytové družstvo Mělník  
Sportovní 3206**

se sídlem:  
Mělník, Sportovní 3206, PSČ 276 01  
IČ: 256 53 156