

**Zápis ze členské schůze
Bytového družstva O. Wenzla 2556, 2557, 2558 Mělník**

O. Wenzla 2557, 276 01 Mělník, IČ: 264 22 123 (dále též jen „BD“)

konané dne 11. května 2026

Za představenstvo BD: Mgr. Šárka Golišová – místopředseda představenstva
Mgr. Vítězslav Novák – předseda představenstva
Ing. David Rybář – místopředseda představenstva

Za Kontrolní komisi BD (dále též jen „KK“): paní Dagmar Krátká – předsedkyně KK
Mgr. Šárka Lovčuková – členka KK
Mgr. Lidmila Krejčí – členka KK

Schůze byla zahájena na shora uvedené adrese v 18,05 hod.

Program schůze:

1. Zpráva o činnosti BD, vč. zprávy o finančním hospodaření v r. 2025
2. Zpráva Kontrolní komise BD
3. Schválení účetní závěrky BD za r. 2025
4. Rozhodnutí členské schůze o investiční akci Balkóny – varianta / financování
5. Plán činnosti BD na r. 2026
6. Diskuse

Schůzi zahájil Mgr. Novák, přivítal přítomné a konstatoval, že i s ohledem na předložené plné moci – viz přílohy tohoto zápisu, je celkový počet t. č. započítaných hlasů = **22** =, tedy, že **členská schůze je**, s ohledem na celkový počet členů našeho bytového družstva tj. 32, **usnášeníschopná**. Následovalo seznámení přítomných s programem členské schůze.

Po zahájení došlo k hlasování o **předsedajícím** schůze, kterým byl(a) navržen(a):

Ing. David Rybář - Pro: 20

Proti: 0

Zdrželi se: 2

Výsledek: **SCHVÁLENO**

Dále bylo hlasováno o **zapisovateli** členské schůze, na kterého byl(a) navržen(a):

Mgr. Vítězslav Novák - Pro: 21

Proti: 0

Zdrželi se: 1

Výsledek: **SCHVÁLENO**

Prvním ověřovatelem zápisu byl(a) navržen(a): pan(i) Mgr. Gabriela Hlavatá

Pro: 22

Proti: 0

Zdrželi se: 0

Výsledek: **SCHVÁLENO**

Druhým ověřovatelem zápisu byl(a) navržen(a):

Mgr. Šárka Lovčuková (člen Kontrolní komise BD)

Pro: 22

Proti: 0

Zdrželi se: 0

Výsledek: **SCHVÁLENO**

Ad 1. Zpráva o činnosti BD, vč. zprávy o finančním hospodaření v r. 2025

Předsedající odkázal na Zprávou o činnosti BD za předešlý kalendářní rok. Jednotlivé body ze zprávy přečetl a významnější akce okomentoval. Následně byla dána možnost vyjádřit se k předložené zprávě i přítomným členům BD. Vznesené dotazy některých členů BD byly ze strany členů představenstva zodpovězeny s tím, že členská schůze neměla k předložené zprávě o činnosti zásadních připomínek. V. Novák následně zmínil některé příjmy a výdaje a též upozornil na zásadní růst cen za spotřebované energie (voda, teplo). Závěrem byly zmíněny zůstatky na bankovních účtech BD, vč. výše úvěru, vše ke dni 31. 12. 2025. Zprávy tvoří přílohu č. 1 a 2 tohoto zápisu.

V 18,12 hod. se dostavil Ing. Pavel Sláma Ph.D., vč. plné moci od pí Zelené, tzn. počet započ. hlasů =24=

Ad 2. Zpráva Kontrolní komise BD (KK)

Předsedkyně KK paní Dagmar Krátká seznámila členskou schůzi s provedenou podrobnou kontrolou účetnictví a hospodaření našeho BD za celé období roku 2025 – konstatovala, že v průběhu roku došlo ke dvěma kontrolám, konkr. za 1. a za 2. pololetí. Zjištěné nedostatky byly s představenstvem diskutovány, nejčastěji v rámci osobních schůzek (jednání) a následně vysvětleny, v případě potřeby odstraněny. Dále uvedla, že jednotlivé položky vs. výdajové doklady byly v pořádku. K některým položkám se paní předsedkyně KK vyjádřila konkrétněji, zejm. pak k problematice prádelny a cvičírny. Závěrem konstatovala, že v účetnictví nebyly zjištěny žádné zásadní nedostatky a k jeho vedení a hospodaření jako takovému nemá KK námitky.

Ad 3. Schválení účetní závěrky BD za rok 2025

Seznámení členské schůze s Řádnou účetní závěrkou tj. výsledovka a Rozvaha BD za předchozí rok provedl předseda BD V. Novák – viz následující údaje:

- Náklady (výdaje) celkem: 733 207,54 Kč
- Výnosy (příjem) celkem: 1 398 530,18 Kč
- **Hospodářský výsledek za rok 2025: 665 322,64 Kč (zisk).**

Výsledovka a rozvaha hospodaření za předchozí rok jsou součástí účetních dokladů družstva. V. Novák následně požádal členskou schůzi o hlasování o Řádné účetní závěrce za předchozí rok tak, jak byla přednesena s tím, že výše uvedená částka zisku bude rozdělena takto: Celá částka bude převedena do fondu oprav - účet č. 475 000 „Dlouhodobě přijaté zálohy“. Výsledek hlasování o schválení účetní závěrky:

Pro: 24

Proti: 0

Zdrželi se: 0

Výsledek: **SCHVÁLENO**

Ad 4. Rozhodnutí členské schůze o investiční akci Balkóny – varianta / financování

Předsedající seznámil přítomné s provedenými přípravnými pracemi, které představenstvo vykonalo v předchozím období. Možné varianty provedení balkónů na našem domě byly všem zaslány, v souladu se závěry poslední členské schůze, e-mailem ve druhé pol. prosince r. 25', a to včetně obrazové dokumentace.

V rámci předchozí schůze byla shoda na variantě 36 balkónů (všechny BJ).

Uvažovaná je varianta ZÁVĚSNÉHO BALKONU NORMAL, jehož rozměr činí 3500mm x 1250-1500mm. Užitné zatížení je možné do 380kg/m².

Důležitými faktory jsou též statický posudek a typ uchycení jednotlivých balkónů. Preferovanou a nejelegantnější variantou je závěsné uchycení bez podpor - lze řešit vybudováním patek na pozemku města či opřením o samotný dům a zároveň zachycením pomocí závěsů, je mnoho variant, které v současné době nejsou známy a budou řešeny až v projektové dokumentaci v případě odsouhlasení akce.

Na vybrané předkládané variantě (lehké a vzdušné konstrukce balkónu) se t.č. shodlo představenstvo BD, ale i členky Kontrolní komise BD. Jedním z důležitých cílů, v případě realizace, je zbavení se současných defektů (tepelných mostů) na stávající východní fasádě domu. K dotazům na možné použití FTV, bylo zmíněno, že je to již jen „doplňěk“ balkónů. Pomocí balkónů a typu výplní lze provést i zajímavé architektonické ztvárnění domu.

Dr. Sláma navrhl, aby zamýšlené řešení obsahovalo přípravu pro tzv. „bytové FVE“.

Diskutován byl opět i rozměr (plocha) balkónu, přičemž zde byla shoda v tom, že malý balkónek nemá význam budovat. V této souvislosti bylo zmíněno, že se pro účely zvětšení prostoru počítá i např. z variantou „předsazení“ zábradlí, aby byla využitelná plocha zase o něco větší.

Ze strany předsedajícího bylo konstatováno, že se dnes musí rozhodnout, zda vůbec akci realizovat a v případě kladného závěru představenstvo BD v následujícím období připraví podrobnější podklady, na základě kterých bude následně rozhodnuto o technickém řešení a o způsobu financování, přičemž bylo členské schůzi sděleno, že akci balkóny je možné realizovat za předpokladu prodeje jednoho bytu BD o velikosti 2+1 (2558/6 či 2556/7), současně by si BD muselo vzít úvěr ve výši řádově 7mil. (na 20 let) a v neposlední řadě by za každou bytovou jednotku muselo být uhrazeno jednorázově 50 tis., s tím, že o přesnějších hodnotách by bylo hlasováno na některé z následujících čl. schůzí, a sice na základě předložených rozpočtů, resp. konkr. nabídek.

Následně bylo hlasováno o tom - kdo souhlasí s realizací akce balkony, tak jak byla popsána, a současně s financováním této akce prostřednictvím výše popsaného, přičemž výsledek hlasování byl následující:

Pro: 21

Proti: 3

Zdrželi se: 0

Výsledek: **SCHVÁLENO**

Ad 5. Plán činnosti BD na r. 2026

Předsedající ve věci plánu činnosti na současný rok odkázal na úkol ze strany členské schůze pro představenstvo, který vyplývá z předchozího bodu – balkóny.

Ad 6. Diskuse

Předsedající seznámil schůzi s tím, že představenstvo BD i v minulém období opakovaně jednalo s vedením MÚ Mělník ve věci diskutované úpravy zatačky v ul. O. Wenzla vs. Nemocniční s cílem, aby úpravy v žádném případě nebyly na úkor zeleně, která je před naším bytovým domem. Poslední schůzka byla v MKD Mělník za účasti starosty Města s tím, že za BD se ji zúčastnili vedle členů představenstva i zástupkyně KK BD. K dalšímu jednání má dojít počátkem června t.r.

Předsedající dále informoval o záměru modernizace optické sítě ze strany spol. T-mobile,.

V samotném závěru čl. schůze se přihlásila Ing. Jahodová s tím, že se domáhá uznání členství za základě převodu bytu od jejího bratra. Uvedla, že se cítí být šikanována představenstvem i KK. Členská schůze následně dostala prostor pro vyjádření. V. Novák uvedl, že celá záležitost je již u soudu a že členové družstva nejsou právníci. Představenstvo BD se ale doporučením právníků řídí. Předsedající během diskuse stručně obeznámil nové členy BD s problematikou pokusu o převod družstevního podílu včetně předešlé historie. V průběhu předmětné diskuse členská schůze ztratila usnášeníschopnost. Závěrem bylo konstatováno, že pokud byl převod předmětné BJ legitimní, jistě bude toto právo i soudem přiznáno.

Ve 20,05 hod. předsedající členskou schůzi ukončil.

Příloha č. 1: Zpráva o činnosti BD (v předchozím roce)

Příloha č. 2: Rozbor hospodaření BD (v předchozím roce)

Příloha č. 3: Prezenční listina členské schůze

Příloha č. 4: Pozvánka na členskou schůzi

Příloha č. 5: plná moc paní Kubáčové pro Ing. Rybáře

Příloha č. 6: plná moc pana Svobody pro paní Evu Szilagyiovou - viz dlouhodobé plné moci

Příloha č. 7: plná moc od paní Zelené pro Dr. Slámu - viz dlouhodobé plné moci)

(Pozn.: originál(y) dlouhodobé plné moci je uložen ve složce: „Záписy ze členských schůzí“)

Svolatel členské schůze:

.....
Mgr. Vítězslav Novák
předseda představenstva

.....
Mgr. Šárka Golišová
místopředseda představenstva

Zápis ověřil:
Mgr. Gabriela Hlavatá

.....
Mgr. Šárka Lovčuková