

Stanovisko člena kontrolní komise k projednávaným bodům členské schůze SBD Stará náves, bytové družstvo, IČO: 26265788, konané dne 8. 11. 2022

Ad 2.) Schválení stanov

- Článek 19 (resp. 20), odstavec 1 – vymazává se „funkční období končí všem členům představenstva (resp. kontrolní komise) stejně“. Namísto uvedeného pravidla nastoupí zákonné ustanovení § 632 věta druhá ZOK: „Funkční období členů voleného orgánu [tzn. představenstva i kontrolní komise] končí všem jeho členům stejně“, které je zcela identické. Změna stanov bude mít za následek pouze snížení uživatelské přívětivosti textu stanov pro členy družstva neznalé zákona.

Ad 4. a) Schválení výše nájemného

- Ve smyslu podmínek poskytnutí státní dotace na nájemní bydlení o výši nájemného (družstevních bytů) rozhoduje 51% vlastník (tj. HMP, resp. MČ Praha 18). Na základě smlouvy o sdružení ze dne 25. 6. 2002 (čl. VII. odst. 8), na nás bylo toto právo delegováno s tím, že výše nájemného bude neziskové, což ostatně odpovídá i smyslu § 744 ZOK. Z průvodního textu k programu členské schůze je zřejmý zájem na tvorbě ziskového nájemného (viz položka rezerva a 13% zaokrouhlení) tak, aby takto generovaný zisk pokrýval ztrátu minulých let, s čímž však nelze vyslovit souhlas.
- Právní služby, pokud souvisí s nákupem 51% podílu na bytových jednotkách od HMP, jsou nákladem na zhodnocení družstevních podílů těch členů družstva, jejichž byty byly financovány prostřednictvím státní dotace, a proto tento náklad nelze zahrnout do nájemného (u nedotačních bytů). Stejně tak, jako někteří členové družstva financovali pořízení současného 49% spoluvlastnického podílu na družstevním bytu, je třeba i zbývající část hradit formou složení dalšího členského vkladu.
- Historická ztráta družstva není zatím nijak dramatická a výroční členská schůze by při schvalování účetní závěrky měla postupovat podle platných stanov [viz čl. 22 odst. 3 písm. b)], tzn. vyměřit příspěvky členům družstva na úhradu ztráty z titulu uhrazovací povinnosti. Nepřehlédnutelnou alternativou eliminace ztráty v řádu minimálně sta tisíc korun ročně je v současné době zisk z finančních operací, například deponování volných finančních prostředků na termínovaných vkladech u renomovaných bank. Při finančních aktivech oscilujících kolem 3,5 mil. Kč a 7 % repo sazbě je opomenutí tohoto nástroje z hlediska ekonomického jen obtížně pochopitelné.
- Nájemné má historicky stanovenou strukturu, z níž je patrná skladba výnosů dle příslušných položek, které mají při schvalování roční účetní závěrky svoji nákladovou protihodnotu. Skladba a rozdělení nákladů (buď na byt nebo dle m² bytu) má 18 let zaběhlou praxi a je i předmětem dvoustranných nájemních smluv, které nelze rozhodnutím členské schůze jednostranně měnit. Sloučením nákladových položek do jediné položky „Nájemné“ (zahrnující mimo jiné nějaké nijak nedefinované rezervy) utrpí transparentnost, tedy i schopnost kontroly. Navíc jednotné rozdělení nákladů dle m² bytu svědčí o nerovném přístupu u těch nákladů, které jsou zjevnými náklady na byt – odměna za správu (viz příkazní smlouva) či odměna představenstva.