U URANIE 1301/19

BYTOVÉ DRUŽSTVO NÁŠ DOMOV

www.bd-nasdomov.cz

Vážení členové bytového družstva,

tímto Vám zasíláme tuto

POZVÁNKU NA ČLENSKOU SCHŮZI

DATUM KONÁNÍ: 22.06.2026 (pondělí)
ČAS KONÁNÍ: 18:00 (prezence od 17:30)
MÍSTO KONÁNÍ: Vica Versa Academy / Rosmarin Business Center (vedle České pošty)
Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7-Holešovice
instrukce včetně značení obdržíte před schůzí

Program jednání:
1. Volba zapisovatele a ověřovatelů zápisu
2. Informace o stavu členské základy
3. Převod bytů do osobního vlastnictví
4. Informace o ukončení správy s SBD PRAHA
5. Schválení výsledku hospodaření za rok 2025
6. Další činnost bytového družstva / družstva
7. Diskuse
8. Závěr

V Praze dne 2.6.2026

Tomáš Hudec
předseda představenstva

Marta Kohoutova
místopředsedkyně představenstva

Martin Furiš
místopředseda představenstva

* Součástí této pozvánky jsou materiály na členskou schůzi. Případné připomínky prosíme doručit předem do 15.06.2026, a to buď na e-mail druzstvo@uranie19.cz nebo písemně do bílé schránky vedle nástěnky.

Bytové družstvo Náš domov,družstvo
U Uranie 1301/19
170 00 PRAHA 7
IČO: 25109359
Dr 3087, Městský soud v Praze

Bankovní účet:
349904192/0300

Kontakt:
druzstvo@uranie19.cz

Materiály na členskou schůzi konanou dne 22.06.2026

Detaily k jednotlivým bodům:

2. Informace o stavu členské základy

17 členů bytového družstva (k 31.12.2025 bylo 20):

- sloučení družstevních podílů Tomáš Hudec, Ing. Tomáš Ebr (SJ)
- převod družstevního podílu při prodeji bytu a následné sloučení – Jarmila Pašková / Krbcovi
- úmrtí Naděžda Somrová (v případě dědického řízení může dojít k nabytí družstevního podílu a následnému vzniku členství zákonnému dědicovi)

Návrh usnesení č. 2026-06-22/01:
Členská schůze bere na vědomí aktuální stav členské základny k 18.6.2026.

3. Převod bytů do osobního vlastnictví

Dne 20.5.2026 byl dokončen převod bytu č. 12 do osobního vlastnictví (Jan Gregor, Hana Gregorová a Naděžda Huňková). V tuto chvíli již bytové družstvo neplní svoji roli a dle zákona by se mělo stát běžným družstvem a projít změnou stanov. Bude navázáno v bodě číslo 6.

Návrh usnesení č. 2026-06-22/02:
Členská schůze bere na vědomí informaci o tom, že bytové družstvo již není vlastníkem žádné bytové jednotky v bytovém domě. Členská schůze konstatuje, že bytové družstvo vlastní pouze nebytové prostory a přestalo tak plnit funkci bytového družstva zajišťujícího bytové potřeby svým členům.

4. Informace o ukončení správy s SBD PRAHA

V termínu do 4.5.2026 bylo podáno ve spolupráci s SBD PRAHA daňové přiznání za rok 2025 a uzavřeno účetnictví minulého roku. Do 30.6.2026 bude doúčtováno vše vztahující se k prvnímu kvartálu roku 2026 a účetnictví bude převedeno do vlastní správy včetně předání všech účetních dokladů. Po předání budou všechny účetní operace za rok 2026 zadány do nového účetního programu a účetnictví bude vedeno samostatně.

Návrh usnesení č. 2026-06-22/03:
Členská schůze bere na vědomí informace o ukončení správy s SBD PRAHA.

5. Schválení výsledku hospodaření za rok 2025

Představenstvo bytového družstva předkládá členské schůzi účetní závěrku za rok 2025, která prošla kontrolou kontrolní komise bytového družstva. Bytové družstvo v roce 2025 dosáhlo zisku ve výši 54.000,00 Kč po zdanění, při dosažených příjmech 995 tis. Kč.

Nižšího hospodářského výsledku bylo dosaženo zejména díky vyšším nákladům na poradenské služby, investicím do nebytových prostor, darem SVJ na opravu střechy a zejména skutečnosti, že členská schůze v dubnu 2025 rozhodla o tom, že se na nákladech na běžnou činnost družstva nebudou podílet členové bytového družstva svými příspěvky, ale budou uhrazeny z podnikatelské činnosti bytového družstva (pronájmu nebytových prostor).

Bytové družstvo disponuje zůstatky na bankovních účtech ve výši 2 505 649,31 Kč. Hodnota nerozděleného zisku z minulých let činí 3 605 344,76 Kč. V roce 2025 došlo k znaleckému ocenění nebytových prostor bytového družstva na částku 21 734 690,00 Kč.

Hospodaření bytového družstva bylo posouzeno kontrolní komisí, která neshledala závady v hospodaření bytového družstva. Představenstvo a kontrolní komise doporučují schválení hospodářského výsledku za rok 2025.

Představenstvo navrhuje výplatu podílu na zisku z minulých let ve výši 20.000,00 Kč / člena, tj. celkem 340.000,00 Kč.

Přílohy:
2025-06-22/PR01 - Zpráva kontrolní komise 2025
2025-06-22/PR02 - Účetní závěrka 2025

Návrh usnesení č. 2026-06-22/04:
Členská schůze schvaluje hospodářský výsledek Bytového družstva Náš domov – zisk ve výši 53.810,34 Kč. Členská schůze schvaluje přeúčtování hospodářského výsledku z účtu 431000 HV ve schvalovacím řízení na účet 428000 Nerozdělený zisk minulých let.

Návrh usnesení č. 2026-06-22/05:
Členská schůze schvaluje výplatu podílu na zisku z nerozděleného zisku minulých let ve výši 340.000,00 Kč, a to na účty členů bytového družstva. Členská schůze ukládá představenstvu bytového družstva provést výplatu podílů na zisku do 31.7.2026.

6. Další činnost bytového družstva / družstva

Představenstvo vypracovalo ve spolupráci se spolupracujícími právními zástupci možné varianty dalšího fungování bytového družstva, a to:

1. Zachování bytového družstva a jeho transformace na družstvo (podnikající subjekt)
2. Prodej nebytových prostor a následná likvidace bytového družstva
3. Darování nebytových prostor členům BD a následná likvidace bytového družstva
4. Přijmutí nových členů družstva (nečlenové z řad vlastníků), darování nebytových prostor členům BD a následná likvidace bytového družstva

Jako podklad pro další rozhodování představenstvo předkládá následující přílohy:
2025-06-22/PR03 - Posouzení variant budoucího uspořádání BD
2025-06-22/PR04 – Znalecký posudek na ocenění ceny obvyklé (tržní) na nebytové prostory

Představenstvo souhlasí s doporučením právních zástupců a navrhuje členské schůzi schválit následující postup:

- Schválit záměr prodeje nebytových prostor a záměr následné likvidace bytového družstva
- Objednat u znalce potvrzení, že je stále platná obvyklá cena / tržní hodnota ze dne 1.8.2025, případně stanovisko, zda došlo k její změně
- Nabídnout nebytové prostory k odkoupení jejich stávajícím uživatelům (včetně PRE) za stanovenou cenu, případně SVJ pro zajištění činnosti správce domu, případně členům bytového družstva, v případě nezájmu nabídnout na realitním trhu (konzultovat s realitním poradcem adekvátní cenu nad cenou obvyklou určenou znalcem)
- Představenstvo předloží členské schůzi ke schválení návrh kupních smluv na nebytové prostory
- Představenstvo předloží členské schůzi ke schválení návrh zahájení likvidace bytového družstva a jmenování likvidátora společnosti

Výnos z prodeje můžu znamenat pro bytové družstvo zisk v ekvivalentu 27 let pronájmu nebytových prostor. Následná likvidace dojde do stavu rozdělení likvidačního zůstatku mezi členy bytového družstva, kdy celková suma (zůstatek na bankovních účtech, který bude přesahovat 22 mil. Kč) bude po odečtení odměny likvidátora rozdělen mezi 17 (příp. 18) členů bytového družstva.

Znalecký posudek:			**Výnos z pronájmu 2026:**	
1301/1	restaurace	14.965.824,00 Kč		607.500,00 Kč
1301/5	ateliér přízemí	2.864.008,00 Kč		116.380,00 Kč
1301/30	ateliér 5. patro	3.287.480,00 Kč		127.578,00 Kč
1301/31	trafostanice	617.378,00 Kč		0,00 Kč
Celkem tržní hodnota NP		**21.734.690,00 Kč**	**Celkem 2026**	**851.458,00Kč**

Při zachování bytového družstva pro kalkulaci počítáme s částkou 304.558,00 Kč / rok (náklady na administrativní a manažerské zajištění činnosti bytového družstva). Každý rok je částka indexována o 1,5 %.

Typ	Náklad
Nájem kanceláře	61 500,00
Spotřeba kancelář	3 600,00
Výbor	78 000,00
Software	10 000,00
Fond oprav SVJ	82 836,00
Ostatní služby SVJ	35 040,00
Daň z nemovitosti	13 582,00
Drobné výdaje	20 000,00
	304 558,00

Zde je kalkulace, která počítá každý rok s navýšením nájemného o 1,5 %, stejně tak náklady na správu a manažerské zajištění bytového družstva. Pokud by bytové družstvo obdrželo za prodané nebytové prostory obvyklou cenu, pak by byla nájmem takřka dorovnána za 31 let v roce 2057.

Rok	Nájem	Náklady	Výnos za rok	Zůstatková hodnota prodeje
2026	851 458	304 558	546 900	21 734 690
2027	864 230	309 126	555 104	21 179 587
2028	877 193	313 763	563 430	20 616 156
2029	890 351	318 470	571 882	20 044 275
2030	903 706	323 247	580 460	19 463 815
2031	917 262	328 095	589 167	18 874 649
2032	931 021	333 017	598 004	18 276 644
2033	944 986	338 012	606 974	17 669 670
2034	959 161	343 082	616 079	17 053 591
2035	973 549	348 229	625 320	16 428 272
2036	988 152	353 452	634 700	15 793 572
2037	1 002 974	358 754	644 220	15 149 351
2038	1 018 019	364 135	653 884	14 495 468
2039	1 033 289	369 597	663 692	13 831 776
2040	1 048 788	375 141	673 647	13 158 129
2041	1 064 520	380 768	683 752	12 474 377
2042	1 080 488	386 480	694 008	11 780 369
2043	1 096 695	392 277	704 418	11 075 950
2044	1 113 146	398 161	714 985	10 360 966
2045	1 129 843	404 133	725 709	9 635 256
2046	1 146 790	410 195	736 595	8 898 661
2047	1 163 992	416 348	747 644	8 151 018
2048	1 181 452	422 594	758 859	7 392 159
2049	1 199 174	428 933	770 241	6 621 917
2050	1 217 162	435 367	781 795	5 840 122
2051	1 235 419	441 897	793 522	5 046 600
2052	1 253 950	448 525	805 425	4 241 176
2053	1 272 760	455 253	817 506	3 423 669
2054	1 291 851	462 082	829 769	2 593 901
2055	1 311 229	469 013	842 215	1 751 685
2056	1 330 897	476 049	854 849	896 837
2057	1 350 861	483 189	867 671	29 165

Na základě výše uvedeného předkládá představenstvo bytového družstva následující návrhy usnesení:

Návrh usnesení č. 2026-06-22/06:
Členská schůze se na základě předloženého návrhu rozhodla schválit následující postup pro další fungování bytového družstva, a to prodej nebytových prostor buď stávajícím nájemcům, SVJ nebo na realitním trhu. Následně po prodeji nebytových prostor bude předložen členské schůzi návrh na vstup do likvidace se jmenováním likvidátora družstva.

Návrh usnesení č. 2026-06-22/07:
Členská schůze ukládá představenstvu bytového družstva požádat Ing. Jana Beneše, soudního znalce o potvrzení nebo úpravu aktuální obvyklé tržní hodnoty. Po obdržení aktuálních tržních hodnot nabídnout nebytové prostory stávajícím nájemcům, členům bytového družstva, SVJ, v případě nezájmu pak nabídnout na realitním trhu. V případě realitního trhu navýšit prodejní cenu o 10 % nad obvyklou cenu (z důvodu pokrytí provize realitní kanceláře).

Návrh usnesení č. 2026-06-22/08:
Členská schůze ukládá představenstvu podávat členům 1 x měsíčně informace o stavu jednání ve výše uvedené věci. V případě prodeje zajistit formou hlasování per rollam schválení kupní smlouvy a ceny členskou základnou.

Návrh usnesení č. 2026-06-22/09:
Členská schůze ukládá představenstvu svolání další členské schůze po zajištění prodeje všech nebytových prostor, aby bylo rozhodnuto o likvidaci bytového družstva a jmenování likvidátora.