Vážení členové Bytového družstva TRIDOMUS,

Kontrolní komise na základě zjištěných skutečností v řízení a správě majetku družstva požádá představenstvo o svolání mimořádné 17. členské schůze s návrhem na odvolání představenstva bytového družstva TRIDOMUS a uspořádání nových voleb. *Pro schůzi navrhujeme následující program:*

1. *Zpráva KK o činnosti představenstva v roce 2025.*
2. *Schválení návrhu Směrnice o odpovědnosti členů orgánů družstva a pravidla pro odměňování za výkon funkce a schválení vzorových smluv pro výkon funkce v orgánech družstva.*
3. *Hlasování o návrhu na odvolání členů představenstva družstva. Z důvodu dodržení shodné délky mandátu i o odvolání členů kontrolní komise.*
4. *Volba nových členů orgánů družstva.*
5. *Revize usnesení o podmínkách realizace výměny výtahů.*

Hlavní důvody pro návrh na odvolání představenstva družstva:

1. *Hospodaření s finančními prostředky družstva – dlouhodobě držený vysoký zůstatek na běžném účtu a nevyužívání zřízeného spořícího účtu (případně možností úročení u více bank). Ztráta/ušlý zisk ve výši* ***46,5 tis. Kč v roce 2025*** *a* ***62 tis. Kč v roce 2024****. Rovněž i v tomto roce nejsou volné finanční prostředky efektivně zhodnocovány.*
    1. *Zarážející je, že představenstvo necítí povinnost řešit finanční otázky – stanovisko předsedy představenstva v zápise 14. schůze PBDT: „Bytové družstvo je subjekt, který se stará o potřeby družstva a členů družstva, a to ze zákona a* ***nemá se zajímat o finanční záležitosti, to není její povinností.****“, přitom Zákon o obchodních korporacích č.90/2012 Sb. hovoří jasně - §706 odst.1:* ***„Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva.“***
2. *Vykazovaná a fakturovaná „práce nad rámec základní odměny“ ze strany představenstva.*

    Pro informaci (rok 2025):
    1. *Platby společnosti IKON za správu domu a mzdovou agendu:* ***262 tis. Kč***
    2. *Základní odměna představenstvu:* ***126,5 tis. Kč***
    3. *Odměny „nad rámec základní odměny “ představenstva:* ***120 tis. Kč*** *(vykázáno 644 hodin)*
    4. *Základní odměna kontrolní komisi:* ***36 tis. Kč.***

    PBDT v základní odměně vnímá pouze práci odvedenou v rámci schůzí představenstva ***a všechny ostatní činnosti vykazuje jako „práci nad rámec“****, ačkoliv spousta těchto činností vyplývá ze zákona, stanov, smluv či vnitřních předpisů (detaily uvedeme přímo na členské schůzi). Jako “práce nad rámec” jsou vykazovány i činnosti, které dle příkazní smlouvy má vykonávat společnost IKON.*
    Abychom se do budoucna vyhnuli „nejasnostem“ co by měly orgány družstva vykonávat v rámci základní odměny a které činnosti lze vykazovat „nad rámec“, ***KK vytvořila podrobný návrh Směrnice o odpovědnosti jednotlivých orgánů družstva s přesným vymezením těchto činností****. PBDT s návrhem této Směrnice nesouhlasí a má ke znění připomínky v takovém duchu, že by Směrnice pozbyla smyslu, za nímž byla vytvořena. Zároveň jsme se snažili v návrhu Směrnice kompenzovat množství činností zahrnutých v základní odměně navýšením této základní odměny (detaily viz návrh směrnice v rámci materiálů, které budou uveřejněny pro 17. členskou schůzi), což díky redukci práce nad rámec může znamenat úsporu až* ***96 tis. Kč****.* ***Schválení směrnice je nezbytné, aby se omezilo plýtvání financemi – majetkem nás všech členů družstva.***

3. *Faktura za konverzi dokumentů č. 200168 z 31.12.2024 na částku 2 460 Kč vystavená JUDr. Paláčkem nebyla řádně doložena, podklady k faktuře byly* ***opakovaně poptávány po dobu 6 měsíců.*** *Ani po této době nebyly poskytnuty KK požadované materiály a nebyly uspokojivě vysvětleny okolnosti fakturace.*
4. *Účelové pozměnění usnesení ze 16. členské schůze*
    - ***PBDT upravilo zpětně zápis usnesení č. 9 z 16. členské schůze*** *(doplnilo větu, která na členské schůzi vůbec nezazněla a takto formulované usnesení tedy nebylo schváleno členskou schůzí).* ***Následně takto upravené usnesení bylo zasláno orgánu veřejné moci (rejstříkovému soudu). O této skutečnosti nebyla informována ani kontrolní komise.***
    - *Tato situace ukazuje, jak je důležité a prospěšné mít z členské schůze pořízený i zvukový záznam s přesnou formulací usnesení, o kterých se hlasuje (který ze 16. členské schůze na návrh KK naštěstí pořízený byl). KK bude rovněž požadovat pořízení zvukového záznamu i ze 17. členské schůze.*
5. *Revize usnesení č. 6, z 16. členské schůze týkající se investiční akce pořízení výtahů – aktuálně je podmínka, že akci je možné zahájit za předpokladu, že na účtech družstva bude k dispozici částka ve výši: cena realizace výtahů + 1 500 000 Kč.*

    Důvody pro urychlení výměny výtahů:

    - *zvýšená poruchovost výtahů zejména vchod 1818*
    - *v listopadu 2025 oprava výtahu – ve vchodu 1818 - cena 119 739,- Kč*
    - *na základě výsledků odborné zkoušky výtahů (11.3.2024) je naceněno odstranění zjištěných závad částkou v celkové výši 621. tis. Kč. V protokolu je stanoveno odstranit závady bez zbytečného odkladu. Příští odborná zkouška bude 03/2027.*
    - *smluvně s dodavatelem lze dohodnout termíny dodání výtahů do jednotlivých vchodů postupně v závislosti na finančních prostředcích.*
    - *navrhujeme zvážit snížení finanční rezervy na 1 000 000 Kč.*

Prosíme, zúčastněte se 17.členské schůze a rozhodněte o směrování družstva na dalších několik let. Pokud nebudete moci být na schůzi osobně přítomni, velmi důkladně zvažte, komu dáte plnou moc k hlasování místo vás.
Zároveň bychom rádi (i vzhledem k výše uvedenému) požádali členy družstva, aby v případě, že bude návrh na odvolání členů orgánů družstva schválen, zvážili možnost se zapojit do chodu družstva a kandidovali do těchto orgánů. Svůj návrh prosím zašlete na info@tridomus.cz a kk@tridomus.cz.

V případě dotazů se na nás neváhejte obrátit přes email kk@tridomus.cz

Kontrolní komise Bytového družstva TRIDOMUS

Petr Skřivánek 

Lukáš Kuthan 

Petr Vlček 