

## Bytové družstvo TRIDOMUS

se sídlem Bellušova 1820/39, 155 00 Praha 5, IČ: 02797755,  
zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl Dr, vložka 8125

---

### Zápis z náhradní členské schůze za 8. členskou schůzi Bytového družstva TRIDOMUS, konané dne 9. ledna 2018 od 19.00 hodin v kinosále Základní školy Bronzová č. 2027, Praha 5

*Při zahájení schůze bylo přítomno 43 členů z 84, tj. 51,19 %, podle platných stanov družstva pro náhradní členskou schůzi postačí přítomnost 28 členů*

Pozvánka a podklady k projednávaným záležitostem programu členské schůze byly v souladu s § 636 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), uveřejněny na webových stránkách družstva, a to na adrese [www.tridomus.cz](http://www.tridomus.cz).

#### **Bod č. 1 programu: Zahájení náhradní členské schůze za 8. členskou schůzi Bytového družstva TRIDOMUS, volba mandátové a schválení programu**

1. Schůzi zahájil p. JUDr. Milan Paláček, předseda představenstva, který dále vedl členskou schůzi jako předsedající.

2. Proběhla volba mandátové komise. Zvoleni byli paní Iva Růžičková 1818, p. Jan Prislínger 1819 a paní Jaroslava Šorfová 1820.

Předsedou mandátové komise byl zvolen p. Jan Prislínger.

#### **K bodu č. 1 programu, bod 2. tohoto zápisu, bylo přijato usnesení č. 1.**

Pro: 43                      proti: 0                      zdržel se hlasování: 0

3. Po projednání bodu č. 1 programu náhradní členské schůze za 8. členskou schůzi vystoupil JUDr. Leksa, který vznesl před projednáním programu schůze připomínku, že svolání této náhradní členské schůze je v rozporu se z. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, § 636 odst. 2 písm. e), neboť na stránkách [w.w.w.tridomus.cz](http://w.w.w.tridomus.cz) nebyly zveřejněny podklady ke všem bodům jednání, ani nebylo uvedeno místo, kde se lze s nimi seznámit. Proto by se dnešní schůze neměla konat a nová náhradní by měla být svolána až po doplnění chybějících podkladů, aby se s nimi mohli členové družstva řádně seznámit. Poté požádal předsedajícího JUDr. Milana Paláčka, aby bylo o tomto návrhu hlasováno, což bylo učiněno. Členská schůze rozhodla, že se tato schůze uskuteční.

#### **K bodu č. 1 programu, bod 3. tohoto zápisu, bylo přijato usnesení č. 2.**

Pro: 35      proti: 5      zdržel se hlasování: 3

4. Předsedající členské schůze p. JUDr. Milan Paláček poté navrhl, aby náhradní členská schůze za 8. členskou schůzi schválila tento

**program náhradní členské schůze za 8. členské schůzi:**

1. Zahájení náhradní členské schůze za 8. členskou schůzi Bytového družstva TRIDOMUS, volba mandátové komise a schválení programu
2. Schválení směrnice družstva, kterou se vydává domovní řád
3. Schválení směrnice družstva o úhradách za opravy v bytech
4. Schválení smluv o výkonu funkce pro náhradníky, kteří nastoupili do funkce člena představenstva namísto odstoupivších členů
5. Informace o průběhu a dokončení revitalizace bytových domů družstva a o stavu hydroizolace ze strany vnitrobloku
6. Informace o úpravě odběrového diagramu, možnosti regulace otopné soustavy a topení - každý je povinen mít topení nejméně na st. 2
7. Různé
8. Závěr náhradní členské schůze za 8. členskou schůzi

**K bodu č. 1 programu, bod 4. tohoto zápisu, bylo přijato usnesení č. 3.**

Pro: 43    proti: 0    zdržel se hlasování: 0

**Bod č. 2 programu: Schválení směrnice družstva, kterou se vydává domovní řád**

4. Členská schůze po delší diskuzi a drobných úpravách schválila směrnici družstva, kterou se vydává domovní řád, a to v navrženém znění, z něž se v čl. 6 odst. 6.2 vypouštějí slova "bez souhlasu majitele domu" a v čl. 10 odst. 10.3 se číslice "16,00" nahrazuje číslicí "18:00".

**K bodu č. 2 programu, bod 4. tohoto zápisu, bylo přijato usnesení č. 4.**

Pro: 28    proti: 7    zdrželi se hlasování: 8

**Bod č. 3 programu: Schválení směrnice družstva o úhradách za opravy v bytech**

5. Směrnici družstva, kterou se na základě zmocnění v čl. 12 Stanov, stanoví práva a povinnosti člena - nájemce družstevního bytu při opravách a údržbě družstevního bytu a hrazení nákladů s tím spojených (Směrnice o úhradách za opravy v bytech), a to v navrženém znění.

**K bodu č. 3 programu, bod 5. tohoto zápisu, bylo přijato usnesení č. 4.**

Pro: 36    proti: 5    zdrželi se hlasování: 2

**Bod č. 4 programu: Schválení smluv o výkonu funkce pro náhradníky, kteří nastoupili do funkce člena představenstva namísto odstoupivších členů**

6. Předseda představenstva JUDr. Milan Paláček seznámil členskou schůzi s tím, že dne 13. 6. 2017 na začátku schůze představenstva s okamžitou platností odstoupily ze svých funkcí člena představenstva a ze schůze představenstva bez dalšího odešly tři členky představenstva, a to pí Kalíšková, pí Pavlovicová a pí JUDr. Linková.

Po tomto kroku těchto tří členek se představenstvo družstva stalo neschopné vykonávat základní rozhodovací činnosti při řízení a správě běžných záležitostí družstva, a dále připravit a realizovat 7. členskou schůzi, proto předseda představenstva JUDr. Milan Paláček požádal náhradníky na členy představenstva, a to pí Jitku Mašatovou a p. Michala Chudého o to, zda by mohli ihned nastoupit namísto odstoupivších členek představenstva a ještě téhož dne se zúčastnit probíhající schůze představenstva. Oba náhradníci s tím souhlasili a okamžitě se schůze představenstva dne 13. 6. 2017 zúčastnili.

Podle ustanovení § 59 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., smlouvy o výkonu funkce členů orgánů družstva, kterou se upravují vztahy mezi družstvem a členy orgánů družstva, se sjednává písemně a schvaluje ji, včetně jejích změn, nejvyšší orgán společnosti, kterým v případě družstva je členská schůze. Z tohoto důvodu se členské schůzi navrhuje schválení smluv o výkonu funkce pro náhradníky, kteří nastoupili do funkce člena představenstva namísto odstoupivších členů.

Tento bod programu byl již zařazen v programu jednání 7. členské schůze, vzhledem k tomu, že v době projednávání tohoto bodu programu odešla část členů družstva ze 7. členské schůze - dále bylo přítomno 40 členů z 84, tj. 33,6 % - stala se tato členská schůze neusnášená se schopna a tento bod programu členské schůze nemohl být schválen, proto byl tento bod programu zařazen opětovně na 8. členskou schůzi a nyní na náhradní členskou schůzi za 8. členskou schůzi.

V krátké diskuzi k tomuto bodu vystoupil p. JUDr. Lexa s dotazem, zda by neměla být přiznána odměna také odstoupivším členkám představenstva. Předsedající JUDr. Milan Paláček k tomuto uvedl, že tyto nové členky představenstva odstoupily ze svých funkcí dříve než jim členská schůze mohla schválit smlouvy o výkonu funkce členů orgánů družstva. V ustanovení § 59 odst. 3 zákona o obchodních korporacích, se stanoví: "Není-li odměňování ve smlouvě o výkonu funkce sjednáno v souladu s tímto zákonem, platí, že výkon funkce je bezplatný."

Členská schůze poté schválila podle § 59 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, smlouvy o výkonu funkce členů orgánů družstva, kritéria pro výši odměny členům orgánů družstva a způsob jejího výpočtu.

**K bodu č. 4 programu, bod 6. tohoto zápisu, bylo přijato usnesení č. 6.**

Pro: 42      proti: 0      zdržel se hlasování: 1

**Bod č. 5 programu: Informace o průběhu a dokončení revitalizace bytových domů družstva a o stavu hydroizolace ze strany vnitrobloku**

7. Předseda představenstva p. JUDr. Milan Paláček informoval členskou schůzi o průběhu a dokončení revitalizace bytových domů družstva. Uvedl, že práce na revitalizaci bytových domů družstva již byly v podstatě ukončeny a stavba byla zkolaudována. Byla také dokončena celková sanace hydroizolace ze strany vnitrobloku. V průběhu dokončovacích pracích na hydroizolaci v místě u průchodu bylo zjištěno, že je špatně provedena hydroizolace nacházející se v průchodu, takže novou hydroizolaci v podstatě není možné na tuto poškozenou izolaci napojit. Proto byly stavební práce v této etapě zastaveny a bude se v nich pokračovat poté co nastanou vhodné klimatické podmínky. V této souvislosti by bylo vhodné zvážit, zda nebude vhodné vyměnit také dlažbu v průchodu, protože nesplňuje podmínky protisklizové úpravy a při horších klimatických podmínkách, tj. za deště a v zimě hrozí nebezpečí úrazu. V takových případech je majitel stavby odpovědný za případný úraz a škody s tím spojené. Při projednávání tohoto bodu programu byla členům družstva promítnuta fotodokumentace ukazující stav jednotlivých částí bytových domů družstva, průběh samotné revitalizace, postup při opravě hydroizolace ze strany vnitrobloku a také dokumentující závady hydroizolace přímo v tomto průchodu.

Členská schůze tuto informaci vzala na vědomí.

**Bod č. 6 programu: Informace o úpravě odběrového diagramu, možnosti regulace otopné soustavy a topení - každý je povinen mít topení nejméně na st. 2**

8. Předseda představenstva JUDr. Milan Paláček informoval členskou schůzi o úpravě odběrového diagramu, možnosti regulace otopné soustavy a topení. V souvislosti s provedeným zateplením bytových domů se představenstvo zabývalo regulací otopné soustavy a odběrového diagramu. Dodavatel tepla Veolie, jako téměř každý rok předložil družstvu návrh odběrového diagramu, který byl vypracován na dodávky tepla ve stejném objemu jako v dřívějším období. V případě, že by družstvo tento objem tepla neodebralo, bylo by sankcionováno.

Vzhledem k výše uvedeným důvodům požádalo představenstvo dodavatele tepla o přiměřenou úpravu odběrového diagramu. Celá věc musela být řešena ve spolupráci s vedlejším Bytovým družstvem Bellušova 1821-1822-1823, protože máme společné měření spotřeby na patě domu, tj. přívod a související rozvody. Po naší iniciativě jsme se dohodli na omezení dodávek cca o 14 - 15 %, a to na dobu jednoho roku. Poté dojde k vyhodnocení dodávek a finančních úspor a po tomto vyhodnocení se rozhodneme o dalších úpravách dodávek.

Problematiku předseda představenstva JUDr. Milan Paláček konzultoval také s firmou PROFITHERM, která nám dlouhodobě provádí odečty spotřeby tepla a potřebné výpočty. Ta nám doporučila, že by bylo vhodné také vyregulovat celou otopnou soustavu, a to včetně nových ventilů na stoupačkách, nových ventilů na jednotlivých radiátorech a také nových termohlavic na ÚT. Taková opatření by si však



vyžádala poměrně velké náklady, a to ve výši 431.082,30 Kč, které se představenstvu zdají zbytečně vysoké.

Možností by bylo také zřízení samostatné plynové kotelny, která by naše domy vytápěla a dodávala by pro nás také teplou vodu. Orientačním průzkumem trhu bylo zjištěno, že např. Pražská plynárenská nabízí službu celkového zajištění výstavby malé kotelny pro potřeby bytových družstev. Jsou možné v podstatě tři způsoby:

1. Pražská plynárenská celou kotelnu postaví, stavbu sama financuje a družstvu poté dodává potřebná teplo a teplou vodu. Výhodou je nižší cena tepla než od Veolie, která vychází z nižší ceny plynu a menšího DPH, které je v tomto případě 15 %.
2. Druhý způsob spočívá v tom, že Pražská plynárenská celou kotelnu postaví, stavbu financuje družstvo a Pražská plynárenská si tuto kotelnu od družstva pronajme na dobu 10 let a platí nájem a provozuje ji pro potřeby družstva. Cena je pak zvýhodněna o nájem a nižší DPH.
3. Třetí způsob spočívá v tom, že Pražská plynárenská celou kotelnu postaví, družstvo stavbu financuje a poté ji také samo provozuje.

Pokud členská schůze bude tento způsob, tedy výstavbu samostatné kotelny, považovat za zajímavý a efektivní, prověří představenstvo konkrétní cenové nabídky ze strany dodavatelů. Popsané způsoby s celkovým financováním však nabízí jen Pražská plynárenská. Výhodou by bylo, že bychom se osamostatnili i v této oblasti od vedlejšího družstva. Členská schůze poté souhlasila, aby představenstvo jednalo s Pražskou plynárenskou dále o možnosti výstavby nové plynové kotelny pro potřeby družstva.

Do doby rozhodnutí o konkrétních opatřeních týkajících se vytápění našich bytových domů, představenstvo navrhuje na dobu jednoho roku akceptovat upraveny odběrový diagram, nové nastavení ekvitermní regulace a také zavedení odběrové kázně jednotlivých členů družstva tím, že nebudou vypínat topení, čímž nebude docházet k odběrovým a teplotním rázům, a všichni členové budou ve svých bytech mít zapnuté topení nejméně na 2. st. na termoregulačních hlavicích, což představuje teplotu cca 18 st. C. V této době jednoho roku se pak můžeme rozhodnout, jaké řešení odběru tepla nebo výstavby vlastní kotelny, zvolíme.

Členská schůze poté usnesením zavázala všechny členy družstva, nájemce družstevních bytů, aby zajistili minimální teplotu v bytech, které mají v nájmu tím, že nebudou v době své nepřítomnosti vypínat ústřední topení a zajistí jeho regulaci na termohlavici ÚT.

**K bodu č. 6 programu, bod 8. tohoto zápisu, bylo přijato usnesení č. 7.**

Pro: 41    proti: 1    zdržel se hlasování: 1

### **Bod č. 7 programu: Různé**

**9.** Předseda představenstva JUDr. Milan Paláček informoval členskou schůzi, o tom, že ze strany členů družstva obdrželo představenstvo řadu žádosti o odstranění náletových a neoprávněně zasazených dřevin v prostoru vnitrobloku a ze strany ul Bellušova, které ohrožují svým kořenovým systémem základy domů a v nichž se drží

odpad a zdržují hlodavci, ale také tím, že se tyto dřeviny značně rozrostly a jsou nepřehledné. Dochází tak podle názoru těchto členů družstva ke snížení jejich bezpečnosti, protože se obávají, že se za touto zelení mohou skrývat osoby, které je mohou napadnout apod.

Členská schůze poté schválila odstranění všech náletových a neoprávněně zasazených dřevin, tj. keřů i stromů, nacházejících se na pozemku parc. č. 2160/229 v prostoru vnitrobloku a ze strany ul. Bellušova, a to u bytových domů družstva č.p. 1818, 1819 a 1820, které ohrožují svým kořenovým systémem základy domů a v nichž se drží odpad a zdržují hlodavci a uložila představenstvu provést všechna organizačně technická opatření potřebná k tomu, aby majitel pozemku parc. č. 2160/229 Hl. m. Praha nebo jim pověřená právnická osoba spravující tento pozemek, provedl odstranění (vyřezání, popř. bude-li to potřeba i vykopání kořenů) všech náletových a neoprávněně zasazených dřevin, tj. keřů i stromů, nacházejících se na tomto pozemku v prostoru vnitrobloku a ze strany ul. Bellušova u bytových domů družstva č.p. 1818, 1819 a 1820.

**K bodu č. 7 programu, bod 9. tohoto zápisu, bylo přijato usnesení č. 8.**

Pro: 38      proti: 0      zdrželi se hlasování: 5

**10.** Předseda představenstva p. JUDr. Milan Paláček informoval členskou schůzi o tom, že po požární kontrole bylo provedeno vyklizení neoprávněně uložených předmětů na chodbách domů. Po odklizení těchto předmětů však dochází opět k hromadění a odkládání nových předmětů v prostorách únikových cest a společných prostorách bytových domů. Apeloval na to, aby si všichni členové družstva všimli, kdo tento nepořádek v domech dělá, čímž vznikají družstvu zbytečné náklady na jejich odklizení.

**11.** Předseda představenstva p. JUDr. Milan Paláček informoval členskou schůzi o tom, že v prostorách bytových domů byla provedena deratizace ve sklepích a chodbách v suterénu. Upozornil členy na to, aby dávali pozor na své děti a také domácí zvířata, aby z jejich strany nedošlo k náhodnému požití těchto jedovatých návnad. Dále podal členům družstva informace o tom, že:

- byla pro potřeby členů družstva a nájemce bytů zřízena sušárna na prádlo, která je v suterénu mezi domy čp. 1819 a 1820. Klíče od ní má p. Krkoška, který byl pověřen její správou. Všichni členové a nájemci jí však mohou volně využívat.
- úřední hodiny již nebude zajišťovat představenstvo družstva, ale vykonává je nyní správcovská firma IKON, proto se se všemi žádostmi obraťte na tuto správcovskou firmu, podrobnosti a rozsah úředních hodin jsou uvedeny ve vývěsních skříňkách v jednotlivých domech, kde jsou všechny důležité informace zveřejňovány, dále upozornil členy, že je potřebné si také od této firmy vyzvednout EL,

- v současné době má družstvo jeden uvolněný družstevní byt, a to byt č. 20, v 7. p. domu č. p. 1819/37, o dispozici 1+1, s lodžii, s celkovou plochou 54,91 m<sup>2</sup>., k prodeji tohoto volného bytu nyní představenstvo eviduje k jednání jednu nabídku na prodej za 2.000.000,- Kč + anuita ve splátkách, dále uvedl, že několik vážných zájemců však odřeklo, protože došlo u bank ke změně (zhoršení) podmínek pro financování hypoték.

**12.** V rámci tohoto bodu přednesl předseda kontrolní komise družstva Ing. Petr Skřivánek zprávu kontrolní komise za rok 2017, která byla v podstatě obsahově stejná s tou, kterou již přednesl na 7. členské schůzi družstva dne 28. 6. 2017. Mimo jiné uvedl, že kontrolní komise považuje cenu za výkon technického dozoru investora v porovnání s cenami uváděnými na internetu za vysokou. Předseda představenstva p. JUDr. Milan Paláček k tomu uvedl, že je nutné souběžně s cenou posoudit a porovnat také rozsah výkonu této činnosti, kvalitu technického dozoru co do odbornosti a další parametry spojené s kvalitním výkonem této činnosti. Ve sjednaném výkonu technického dozoru investora a také v jeho ceně byl zahrnut kompletní tzv. engineering. Což kontrolní komisi uváděné nabídky na internetu ani zdaleka neobsahovaly, proto tyto ceny nelze porovnávat. K tomuto problému pak místopředseda představenstva p. Jan Prislinger uvedl, že on sám mimo jiné ve svém zaměstnání vykonává také funkci technického dozoru investora a jeho zaměstnavatelem je za tuto činnost fakturována částka srovnatelná s částkou, kterou Bytové družstvo TRIDOMUS za tuto činnost zaplatilo, proto fakturovanou odměnu za výkon funkce technického dozoru nepovažuje on, ani představenstvo družstva za nepřiměřeně vysokou, ale jde o běžnou cenu, tzv. cenu v místě obvyklou, která je hrazena za tuto činnost ve stavebnictví.

Členská schůze tuto zprávu kontrolní komise vzala na vědomí.

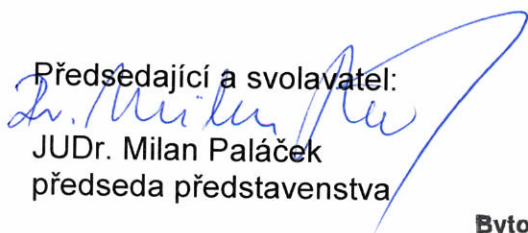
### **Bod č. 8 programu: Závěr náhradní schůze za 8. členskou schůzi**

Náhradní členská schůze za 8. členskou schůzi Bytového družstva TRIDOMUS byla ukončena ve 21.30 hod.

V průběhu celé členské schůze nepožádal žádný člen družstva o zaprotokolování svého návrhu nebo připomínky, ani nikdo nevznnesl námítky.

Zápis z jednání byl pořizen v Praze dne 20. 1. 2018

Předsedající a svolavatel:

  
JUDr. Milan Paláček  
předseda představenstva

Zapsala:

Jitka Mašatová

**Bytové družstvo TRIDOMUS**  
Bellušova 1820/39  
155 00 Praha 5  
IČ: 02797755  
DIČ: CZ02797755 ①

