Informace k jednotlivým bodům 19.členské schůze

Návrh programu:

1. **Zahájení 19. členské schůze Bytového družstva TRIDOMUS, volba mandátové komise a schválení programu**
2. **Schválení realizace investiční akce na výměnu výtahů na základě výsledků výběrového řízení**
    - Nabídky jsme obdrželi od společností: **Schindler** CZ, a.s.; **OTIS**, a.s.; **KONE** Česká republika; **VYMYSLICKÝ - VÝTAHY** spol. s r.o.; **TK Elevator** Eastern Europe GmbH, odštěpný závod.
    - Ve výběrovém řízení byla zvolena společnost Schindler – cenové parametry nabídky budou komunikovány na členské schůzi

Základní parametry	**stávající výtah**	**nový výtah**
Nosnost	500 kg	1125 kg
Rychlost	0,7 m/s	1.0 m/s
Hlučnost	cca 50 – 60 dB	Maximální hluk je 50 dB ve vzdálenosti 1 m od stroje
Strojovna	Řešení se strojovnou	Řešení bez strojovny (MRL)
Rozměry kabiny (š x d x v)	1070 x 2170 x 2100 mm	1320 x 2000 x 2100 mm
Rozměry dveří (bez nutnosti úpravy stavebního otvoru pro šachetní dveře)	800 x 2000 mm	900 x 2000 mm
Kabinové dveře	1-křídlé otevírací doprava	Automatické 2-panelové s otevíráním doprava (T2R)
Šachetní dveře	2-křídlé posuvné (harmonika)	Automatické 2-panelové s otevíráním doprava (T2R)
Řízení	jednosměrné sběrné řízení směrem dolů	Řízení se sběrem směrem do hlavní stanice
Energetická účinnost	Průměrná spotřeba el.energie za 2025: 2727 kWh	Rekuperace el. Energie Třída energetické účinnosti dle ISO A Počet provozních dnů za rok 365 Počet jízd za den 300 Pohotovostní odběr 5 min 39.3 W Pohotovostní odběr 30 min 39.3 W Odběr v klidovém stavu 55.1 W Jmenovitá spotřeba za rok 1358.0 kWh
Alarmy a komunikační vlastnosti	Alarm (zvonek) v kabině	Telemonitoring CLSD / Vzdálený monitoring – sledování funkčnosti výtahu včetně zaseknutí/uvíznutí osob „na dálku“ (prostřednictvím správcovského portálu mohou orgány družstva sledovat data o provozu výtahu online včetně nahlášených problémů / plánovaných výjezdů techniků). GSM brána – možnost volání z kabiny na dispečink v případě uvíznutí. Alarm na kabině

Vizualice – lze prohlédnout v detailu na následujícím linku:
https://digitalplan.schindler.com/designmod/19ac06c1-8ec4-405c-81c5-5e56a5a716eb

Specifikace dekorace

01	Strop kabiny	LED Line Nerezová ocel broušená "Lucerne" AISI441
02	Boční stěny kabiny	Laminátová kompozice - bude definováno později
03	Zadní stěna kabiny	Laminátová kompozice - bude definováno později
04	Podlaha kabiny	Černá guma zrnitá Ano - třída R9
05	Tvar a povrchová úprava okopu	Zapuštěný Hliník, eloxovaný šedý
06	Madlo	Rovné, Nerezová ocel broušená AISI304 Zadní stěna
07	Zrcadlo	Zrcadlo na poloviční výšku, uprostřed zadní stěny





Upozornění: Uvedený obrázek je pouze ilustrativní. Velikost kabiny je pevná a nemusí proporčně odpovídat Vaší specifikaci. Nemusí take odrážet všechny vybrané funkce a volby.

Dále volitelně ještě sedátko do kabiny - nerezové trubkové sklopné sedátko včetně výztuhy stěny

Specifikace dekorace

Dekorace	Volba
Osvětlení kabiny	Automaticky zapnuto/vypnuto
Povrchová úprava rámu kabinových dveří	Nerezová ocel broušená AISI441
Ovládací panel v kabině	Linea 100 Ovládací panel v kabině na poloviční výšku Nerezová ocel broušená AISI304 Černý Maticový displej 205 mm
Popis tlačítek	Mechanická tlačítka Nerezová ocel AISI304 broušená černá S Braillovým písmem
Verze ovládacího panelu na nástupišti	Linea 100 Bodový Matrix displej Nerezová ocel broušená AISI304 Černý skleněný displej Černá tlačítka z nerezové oceli AISI304 Na povrchu stěny **Ukazatel pozice kabiny na všech nástupištích**
Povrchová úprava kabinových dveří	Nerezová ocel broušená "Lucerne" AISI441
Práh kabinových dveří	Hliníkový práh
Práh šachetních dveří	Hliníkový práh
Povrchová úprava šachetních dveří	Window Grey RAL7040
Rozměr rámu šachetních dveří	120 mm x 60 mm



- Orientační harmonogram:
  - Do 2 týdnů od podpisu smlouvy bude zajištěno detailní zaměření výtahové šachty, nakreslení dispozičního výkresu a vytvoření technické zprávy. Toto bude sloužit jako podklad pro dopracování dokumentace pro stavební řízení.
  - Do 7 týdnů bude trvat zpracování podkladů pro stavebního řízení dle stavebního zákona včetně statického posudku a požárně bezpečnostního řešení a podání na dotčené orgány a včetně vyjádření dotčených orgánů
  - Výroba výtahu 10 týdnů po vyjádření dotčených orgánů
  - Montáž výtahu 7 týdnů včetně závěrečných zkoušek a předání kompletní dokumentace a včetně prohlášení o shodě.
  - Od podpisu smlouvy k předání zákazníkovi dohromady 26 týdnů

- Nejurgentnější je vchod 1818, kde jsou nosná lana na hranici životnosti, spolu s tím by se paralelně dělal vchod 1820 (cca do půlky dubna 2027)
- Následně by se dodělal výtah ve vchodě 1819 (cca do začátku června 2027)

3. Informace o činnosti představenstva, informace o proplacení odměn předchozímu představenstvu

- Vyplacení odměn za práci nad rámec předchozímu představenstvu
  - Představenstvo provedlo vyplacení odměn za práci nad rámec, které byly předchozím představenstvem nárokované na základě dodaných výkazů, v plné výši, aby tak byly srovnány existující závazky před účinností směrnice č.5 o zodpovědnostech a odměňování, která byla přijata na 18.ČS.
  - Celkově bylo vyplaceno 54 560 Kč
- Zrušení blokace na běžném účtu u ČSOB a ponížení zůstatku
  - Představenstvo po dohodě s ČSOB vyjednala k datu 29.7.2026 zrušení aktuální blokace na běžném účtu, která se vztahovala ke smlouvě o úvěru na revitalizaci a snižovala disponibilní zůstatek na běžném účtu.
  - Díky tomu je možné na běžném účtu držet menší průměrný zůstatek na běžnou provozní agendu ve výši 100-300 tis. Kč. Zbytek prostředků je úročen na spořícím účtu u ČSOB.
- Vypracování právního posudku ke směrnici o zodpovědnostech a odměňování a ke smlouvám o výkonu funkce na základě usnesení č.10 z 18.ČS
  - Představenstvo zadalo tento právní posudek k vypracování u advokátní kanceláře Hostinský & Tauer. Posudek byl vypracován 24.6.2026.
  - Dle názoru advokátů směrnice není v rozporu s právním řádem ČR a zároveň nejsou spatřovány nedostatky ve vzájemných odkazech mezi směrnicí a vzorovými smlouvami o výkonu funkce.
  - Na základě uvedeného posudku byla tedy směrnice č.5 o zodpovědnostech a odměňování zveřejněna na webových stránkách družstva v podobě, v jaké byla přijata na 18.ČS.
- Podnájmy – prodloužení a řešení neschválených podnájmů
  - Na základě revize nájemní a podnájemní dokumentace, sesbíraných čestných prohlášení o počtu osob, mailové korespondence a analýzy pohybů na běžném účtu jsme se 7 jednotkami řešili narovnání stavu, kdy historicky nebyly schválené podnájmy a nebyly zaplacené relevantní poplatky za podnájem.
  - Situaci jsme narovnali jak administrativně (zpětné schválení podnájmů za chybějící období na základě dodatečně dodaných podkladů) i finančně (výběr poplatků za nezaplacená období podnájmu).
  - Celkově se podařilo na poplatcích za podnájem v období od 06/26 do 09/26 vybrat 81 300 Kč.

- Sklepy – evidence
    - Na základě ohlášení některých členů družstva, že historicky nedostali přidělený sklep, se představenstvo pustilo do zmapování stávajících sklepů a vytvoření evidence.
    - Ke všem sklepům bylo nastříkáno černým sprejem na zeď nové unikátní pořadové číslo 1-90.
    - Pozice všech sklepů byla zmapována do plánů budovy - suterénu a 7.p.
    - Představenstvo vytvořilo evidenci využívaných sklepů (jaký sklep využívá jaká bytová jednotka).
    - Velikosti využívaných sklepů jsou porovnávány s evidenčním listem, který je přílohou nájemní smlouvy a který obsahuje výměru sklepní kóje.
    - Sklepů je dostatek (celkem 90), bytových jednotek je 87. Přesto 6 bytových jednotek dlouhodobě nemá přidělený sklep. V nadcházejícím období budou dokončené přesuny některých sklepů a uvolněné nevyužívané sklepní kóje, které budou přiděleny těmto 6 jednotkám, aby každá jednotka měla svůj sklep.
- Provedené revize a hlavní opravy
    - Průkaz energetické náročnosti budovy (na 10 let do 2036)
    - Revize a kontrola plynových zařízení
    - Revize hromosvodů
    - Výměna GEZE ramínek u dveřních zavíračů čipových dveří v 1818 a 1820 – nyní dveře umožňují fixaci v poloze otevřeno.
    - Seřízení všech zavíračů
        - Víme o problémech se zavíráním čipových dveří v hlavním vchodě 1818 a 1820 – pokud jsou zároveň otevřené venkovní dveře, tak čipové dveře bouchnou. Pokud ubereme na síle zavírání, čipové dveře nebouchnou, ale při zavřených venkovních dveřích se čipové dveře nedovřou (nezaklapnou). Tento neduh se pokusíme vyřešit v nadcházejícím období.

4. Výhled na aktivity příštího období

- Sklepy – přesuny některých sklepů, uvolnění nevyužívaných sklepních kójí a přidělení bytovým jednotkám bez sklepní kóje
- Nebytové prostory – možnost pronájmu 2 aktuálně nevyužívaných nebytových prostorů
- Revize a opravy
    - oprava závad z revize plynu (některé v součinnosti s nájemníky)
    - realizace otvorů/mřížek nad čipovými dveřmi pro snížení přetlaku
- V případě schválení investice – realizace výměny výtahů (10/26-06/27)

- Klimatizace – zjištění potenciálního zájmu členů družstva, připravení vzorového projektu realizace pro různé typy bytů (s lodžiemi i garsonky bez lodžií).
- Cetin – návrh přivedení optické sítě (už je tu T-mobile a PODA), prověření možnosti realizace společného optického vedení od jednotlivých bytů do sklepního rozvaděče – svedení do jednoho racku – přineslo by možnost efektivního přepojování mezi dostupnými poskytovateli a omezení duplicitního vedení různých poskytovatelů po celém domě.
- Kontrola a možná výměna stoupaček (vodovodní rozvody a odpad) – staré rozvody, řešilo se množství prasknutí/netěsností
- Předělání webových stránek BD Tridomus – vytvoření zabezpečené sekce pro sdílení materiálů, notifikace o aktualitách apod.
- Převod bytů do osobního vlastnictví
    - Na základě zájmu mnoha členů družstva - zjištění potenciálního zájmu členů družstva o převod bytu do vlastnictví, uspořádání „besedy“ (včetně odborníků, kteří se tomuto tématu věnují) s cílem přinést informace/vysvětlit případné rozdíly mezi SVJ a BD. Cílem je poskytnout všem členům dostatek informací pro případné budoucí rozhodnutí o převodu do osobního vlastnictví, srovnání výhod a nevýhody obou variant, aby se členové mohli svobodně rozhodnout a v budoucnu hlasovat pro/proti převodu. Někteří členové zastávají názor, že po převodu do SVJ to bude fungovat špatně (jako např. ve filmu „Vlastníci“). Tyto obavy bychom rádi rozptýlili a informovali členy, že jednotlivé rozhodovací a kontrolní procesy v SVJ lze velmi přiblížit stavu v BD.
    - Přípravné práce (zaměření prostor a vypracování prohlášení vlastníka, smlouvy o převodu bytových jednotek, atd.) budou vyžadovat finanční prostředky – ideální je řešit pro všechny bytové jednotky najednou – úspora fin.nákladů (množstevní sleva). Následně jsou pak možné dva scénáře:
        - Přeměna bytového družstva na SVJ (v případě 100% zájmu)
        - Vznik SVJ s omezeným počtem jednotek, kde BD bude figurovat jako jeden z vlastníků zastupujících zbývající členy družstva

5. Různé
6. Závěr 19. členské schůze

Ing. Lukáš Kuthan, v. r.
předseda představenstva

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