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 19. členské schůze Bytového družstva TRIDOMUS, konané ve středu dne 30.9.2026, v sálu ZŠ Bronzová, Bronzová 2027/35, Praha 5

1.bod programu: Zahájení 19. členské schůze Bytového družstva TRIDOMUS, volba mandátové komise a schválení programu

Na začátku schůze bylo dle prezenční listiny **přítomno 55 členů** bytového družstva z celkově 86 členů (tj. 63,95%), tedy nadpoloviční většina. Členská schůze bytového družstva je usnášeníschopná. Schůze se jako host zúčastnil i pan Červinka z firmy Schindler CZ a.s. pro zodpovězení dotazů ohledně výtahů a představení podrobnějších technických specifikací.

Jednání zahájil předseda představenstva, Ing. Lukáš Kuthan návrhem usnesení pro volbu mandátové komise:

Usnesení č.1: „Členská schůze schvaluje jako členy mandátové komise pana Ing. Petra Skřivánka a paní Ing. Janu Brejlovou."

PRO: 55 ; PROTI: 0 ; ZDRŽEL SE: 0

Usnesení bylo přijato.

Dále pokračoval předseda představenstva návrhem usnesení pro schválení programu členské schůze.

Usnesení č.2: „Členská schůze schvaluje navržený program schůze tak, jak byl zveřejněn v pozvánce."

PRO: 55 ; PROTI: 0 ; ZDRŽEL SE: 0

Usnesení bylo přijato.

Na schůzi dorazil se zpožděním pan Muzikář. Nyní je tedy **přítomno 56 členů** družstva (tj. 65,12%).

2.bod programu: Schválení realizace investiční akce na výměnu výtahů na základě výsledků výběrového řízení

Předseda představenstva Lukáš Kuthan spolu s panem Červinkou ze společnosti Shindler CZ prezentují návrh realizace výměny výtahů, podávají detailní technické informace a průběžně odpovídají na dotazy členů.

Dotazy mají pan Flegr, který si nestihl přečíst zveřejněné materiály a pan Lexa. Pana Lexu zajímá délka realizace stavebních prací. Všechny tyto materiály jsou dostupné na webu družstva. viz Materiál k jednotlivým bodům 19.ČS (.pdf). Všem přítomným členům družstva je zobrazena vizualizace výtahu pomocí projektoru. Je zmíněna i volitelná výbava ve formě sedátka. Většina přítomných se shodla na variantě se sedátkem.

Dále je odprezentována finanční stránka realizace, včetně rezerv a rozložení plateb v průběhu realizace a to:

- 30% z celkové ceny díla jako záloha po podpisu smlouvy
- 20% z celkové ceny za aktuálně řešené výtahy při zadání do výroby (po obdržení stanovisek dotčených orgánů v rámci jednání s úřady)
- 40% z celkové ceny za aktuálně řešené výtahy po dokončení montáže
- 10% z celkové ceny za aktuálně řešené výtahy po předání daných výtahů do provozu včetně předání dokumentace.

Pan Jakeš má dotazy ohledně záruk, poplatků za servis atd. tyto dotazy byly zodpovězeny bez výhrad panem Kuthanem.

Pan Vlček má dotazy ohledně hluky výtahu, vysvětleny konkrétní hodnoty i s příměrem k hluku v reálném životě. Po samotné realizaci je hluk každého výtahu odborně změřen, aby byla jistota, že vyhovuje patřičným normám.

Paní Navrátilová má dotaz na celkovou dobu realizace, otázka byla zodpovězena a všechny tyto informace se dají najít ve zveřejněném dokumentu k programu schůze.

Pan Jakeš má obavy ohledně možného zasekávání dveří výtahu (především vzhledem k vysokým teplotám v letním období a roztahování kovů, které u dnešních výtahů způsobovaly častější drhnutí dveří). Tyto obavy pan Červinka neguje.

Pana Flegra zajímají konkurenční nabídky, tyto jsou vysvětleny až po odchodu pana Červinky, aby nedošlo k prozrazení citlivých (konkurenčních) informací a narušení výběrového řízení.

Jsou zde dotazy ohledně případného zvyšování fondu oprav. Vysvětleno, že realizace výtahů nebude vyžadovat toto navýšení. Výše příspěvků tedy zůstane stejná.

Usnesení č.3: „Členská schůze schvaluje realizaci projektu výměny výtahů v bytových domech Bellušova 1818, 1819 a 1820. Dále schvaluje maximální finanční rámec pro realizaci této akce, přičemž celkové náklady na kompletní výměnu výtahů (včetně inženýringu, demontáže, dodávky, montáže, stavebních úprav, technického dozoru, revizí a uvedení do provozu) nepřekročí částku 4 800 000 Kč včetně DPH. Financování akce bude provedeno plně z vlastních finančních prostředků družstva. Dále schvaluje termín kompletní realizace tohoto projektu včetně uvedení všech 3 výtahů do provozu nejpozději do konce června 2027 a pověřuje představenstvo k podpisu smlouvy o dílo se společností Schindler CZ, a.s. a ke kontrole průběhu prací a finančních nákladů."

PRO: 56 ; PROTI: 0 ; ZDRŽEL SE: 0

Usnesení bylo přijato.

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

Dle zmíněného dokumentu (viz Materiál k jednotlivým bodům 19.ČS (.pdf)) byli členové informováni o:

- Proplacení odměn za práci nad rámec předchozímu představenstvu - celkově bylo vyplaceno 54 560 Kč.
- Zrušení blokace na běžném účtu u ČSOB a ponížení průměrného zůstatku.
- Založení spořícího účtu (3% p.a.) u Fio banky a převedení zůstatku 3 200 000 Kč.
- Vypracování právního posudku ke směrnici č.5 o zodpovědnostech a odměňování a ke smlouvám o výkonu funkce a jejich zveřejnění na webových stránkách družstva.
- Řešení neschválených podnájmů - administrativní a finanční narovnání neuspokojivého stavu - celkově se podařilo na poplatcích za podnájem v období od 06/26 do 09/26 vybrat 81 300 Kč.
- Vytvoření evidence sklepů a návrh dalšího postupu ohledně uvolnění sklepních kójí nevyužívaných aktuálními členy družstva a jejich přidělení členům družstva, kteří aktuálně nemají přidělený sklep.
- Provedených revizích a opravách
    - Dotaz má pan Flegr ohledně PENB - odpověď je že naše budova bylo označena energetickou náročností B.

4.bod programu: Výhled na aktivity příštího období

Zodpovězeno bylo pár základních dotazů ke klimatizacím. Ohledně zájmu o klimatizaci zvedlo ruku cca 10 lidí. Představenstvo tedy zjistí podrobnosti k případnému projektu a členy družstva s ním seznámí na nadcházejících schůzích.

Padl také dotaz na venkovní rolety (tepelně mohou rovněž pomoci, ale při jejich použití je v bytě absolutní tma). I to je jeden z projektů, kterým by se v budoucnu mohlo zabývat. Nyní je ale priorita úspěšná výměna výtahů.

Dále byly představeny v krátkosti další možné aktivity - návrh přivedení optické sítě CETIN, kontrola a výměna stoupaček (vodovodní rozvody a odpad), předělání webových stránek družstva.

Dále proběhla krátká diskuze ohledně potenciálního převodu bytů do osobního vlastnictví (založení SVJ) a návrh na případnou besedu na toto téma. Většina je pro.

Usnesení č.4: "Členská schůze schvaluje uspořádání veřejné besedy týkající se možného převodu do osobního vlastnictví za účelem poskytnutí aktuálních informací a vysvětlení rozdílů mezi SVJ a BD. Dále schvaluje, že zajištění pronájmu prostor pro tuto besedu bude financováno z prostředků družstva a předběžný termín konání maximálně do 5 měsíců od konání 19.ČS."

PRO: 54 ; PROTI: 0 ; ZDRŽEL SE: 2

Usnesení bylo přijato.

5.bod programu: Různé

Pana Muzikáře zajímá postup případného vyklízení sklepů. Byl informován, že před tímto krokem dojde k případné právní konzultaci a vše proběhne v souladu s platnými právními a družstevními předpisy.

Přítomní členové byli informování o nutnosti otevřít topení aby v horních patrech mohlo dojít k úspěšnému odvzdušnění topné soustavy.

Dále padly dotazy ohledně zvonků, a případného čipového otevírání na vnějších dveří. Tato řešení provádí firma Kaltmayer, představenstvo zjistí cenovou nabídku a odprezentuje na dalších ČS.

6.bod programu: Závěr 19.ČS

Schůze byla ukončena ve 21:00

V Praze, 12.10.2026

Lukáš Kuthan
předseda představenstva

Jan Kouba
místopředseda představenstva

Dominik Matouš
člen představenstva

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