

ZÁPIS

z členské schůze Bytového družstva DUB ČSA 3208-9 konané dne 5. 11. 2025 v zasedací místnosti SOUS v Kladně

I.

Členskou schůzi zahájil předseda představenstva družstva Ing. Miroslav Just v 18,00 hodin hlasováním o programu jednání v souladu s obsahem pozvánky. Program jednání členské schůze byl všemi přítomnými jednomyslně schválen. Vedením schůze byl pověřen Ing. Miroslav Just, zapisovatelem pan Karel Kulišan a sčítatelem (skrutátorem) Mgr. Alexandr Petrželka, a to na základě jednomyslného schválení všemi přítomnými hlasy.

II.

Členové mandátní komise: Mgr. Alexandr Petrželka.

Podle prezenční listiny bylo přítomno 44 řádných členů družstva s právem hlasovat (osobně nebo na základě předané plné moci v zastoupení). Pro nadpoloviční většinu členů družstva je potřeba minimální počet 41 členů, proto je členská schůze usnášení schopná.

III.

(k prvnímu bodu jednání)

Zpráva o činnosti a hospodaření družstva za minulé období.

- Byla předložena schválená účetní uzávěrka Bytového družstva DUB ČSA 3208-9, uzávěrku zpracovala společnost Sunny Kladno s.r.o. a zkontrolovala kontrolní komise družstva. Účetní uzávěrka bude zaslána na příslušný obchodní soud k založení.
- V období od minulé členské schůze bylo provedeno několik oprav, investic, revizí a dalších prací k údržbě bytového domu.
- Byla provedena oprava osvětlení chodeb a kontrola nouzového osvětlení v nákladu 2622,- Kč.
- Byla provedena kompletní kontrola a revize pláště střechy pomocí jiskrové zkoušky v nákladu 11200,- Kč.
- Na základě výsledků kontroly byly opravy zjištěných závad na střeše bytového domu v nákladu 19800,- Kč.
- Byly řešeny dvě havárie na společné stoupačce teplé vody. Celkové náklady na opravu byly 7107,- a 7948,- Kč.
- Proběhla kompletní rekonstrukce přízemí a prostor před vchody ve vchodech 3208 a 3209 v celkovém nákladu 482506,- Kč. Dále nyní ještě probíhá natírání přístřešků před vchody vč. zábradlí.
- Proběhl servis kamer k odstranění závady na přenosu záznamu z výtahu v nákladu 2763,- Kč.

- Na základě zjištění z servisu kamer proběhla nutná výměna stávajícího kabelového vedení signálu z kamer za wifi pojitka pro kamery umístěné ve výtazích (v celkem 3 zbývajících výtazích – 1 výtah byl již realizován v roce 2024) s nákladem 57802,- Kč.
- Byla provedena kontrola topného systému podle vyhlášky 38/2022 Sb. s celkovým nákladem 14520,- Kč.
- Dále proběhly další drobné opravy a veškeré plánované a pravidelné revize zařízení.
- Oba obchody jsou nadále řádně smluvně pronajaty. Větší nebytový prostor je pronajat učilišti Vrapice, které zde provozuje i učňovskou praxi a menší nebytový prostor byl pronajat k provozu masáží a kosmetických služeb. Také čtyři nájemní byty jsou nadále pronajaty platícím nájemcům.

Hospodaření bytového družstva bylo v roce 2024 a je i v roce 2025 úspěšné, nebyly žádné závady, účetnictví je v pořádku. S finančními prostředky družstva je nakládáno efektivně.

Stavy jednotlivých účtů družstva:

	Stav k 31.10.2025
ČSOB Spořicí účet č.237029047/0300	1 431 728,88,- Kč
ČSOB Běžný účet č.73102833/0300	52 229,18,- Kč
Moneta Spořicí účet č.258681333/0600	3 137 601,55,- Kč
Moneta Běžný účet č.258681077/0600	153 096,28,- Kč
Pokladna družstva	1892,-Kč

Stav fondu oprav k 31.10.2025 byl 3 787 766,- Kč.

Dluhy družstva k 31.10.2025 jsou 0,- Kč.

- V roce 2024 byl převeden jeden byt z družstevního do osobního vlastnictví.

IV.

(k druhému bodu jednání)

Plán oprav na příští období.

1. Představenstvo informovalo, že je dokončováno malování přístřešků před vchody a bude provedena obnova malby v přízemí obou vchodů a provedena oprava znečištěné malby v jednotlivých patrech.

2. Výměna stávajících analogových měřičů tepla za digitální dálkově odečitatelné ve všech bytech bytového domu i v nebytových prostorech. Vzhledem k tomu, že výměna musí být provedena do konce roku 2026, je plánováno provést výměnu měřičů již v létě 2026. Představenstvo zajistí min. 2 až 3 nabídky na realizaci, kdy bude následně představenstvem vybrána nejvýhodnější. Předpokládané náklady cca 300 tisíc Kč.

Hlasování: pro 44, proti 0, zdržel se 0

Návrh byl schválen.

3. Výměna stávajících vodoměrů studené a teplé vody za dálkově odečitatelné ve všech bytech bytového domu i v nebytových prostorech. Vzhledem k tomu, že platnost stávajících vodoměrů končí koncem roku 2026 a je požadavek zákona na jejich výměnu za dálkově odečitatelné, je plánováno provést jejich výměnu ještě před termínem (léto – podzim

2026). Představenstvo zajistí min. 2 až 3 nabídky na realizaci, kdy bude následně představenstvem vybrána nejvýhodnější. Předpokládané náklady cca 300 tisíc Kč.

Hlasování: pro 44, proti 0, zdržel se 0

Návrh byl schválen.

4. Rekonstrukce stoupaček teplé a studené vody všech bytech bytového domu i v nebytových prostorech. Vzhledem ke stáří těchto rozvodů (dle zjišťování – stáří cca 25 let) a několika opakovaným poruchám a haváriím na rozvodech, zejména teplé vody, je i s ohledem na plánovanou a schválenou výměnu vodoměrů navrženo provést kompletní výměnu těchto rozvodů společně s výměnou vodoměrů. Představenstvo zajistí min. 2 až 3 nabídky na realizaci, kdy bude následně představenstvem vybrána nejvýhodnější. Předpokládané náklady cca 800 až 900 tisíc Kč.

Hlasování: pro 44, proti 0, zdržel se 0

Návrh byl schválen.

5. Rekonstrukce rozvodu domovních zvonků a telefonů v bytech vč. výměny domovního tabla před vchody a domovních telefonů ve všech bytech. Družstvo zatím zajistilo jednu nabídku na realizaci v ceně cca 410 tisíc Kč. Budou poptány ještě další firmy pro zaslání nabídky. V diskuzi byla ještě probírána další varianta s rozšířením o kameru ve venkovním tablu a osazením videotelefonů do bytů. Po bouřlivé diskuzi bylo odhlasována realizace základní varianty, přičemž představenstvo družstva poptá i realizaci s kamerou a videotelefonem, přičemž by si případní zájemci o instalaci videotelefonu připlatili cenový rozdíl mezi základní nabídkou a nabídkou s přenosem obrazového záznamu. Varianty a cenové příplatky budou všem před realizací oznámeny a každý se může následně rozhodnout mezi variantou základní hrazenou s fondu oprav nebo vylepšenou s vlastním příplatkem.

Hlasování: pro 44, proti 0, zdržel se 0

Návrh byl schválen.

6. Oprava stříšek nad vchody. Po kontrole, provedení drobných oprav a vyčištění povrchu stříšek nad vchody, bylo zjištěno, že u vchodu 3208 bude potřeba obnovit lepenku na stříšce a u vchodu 3209, kde zjevně dochází dlouhodobě k zatékání, celou stříšku otevřít - zde bude zřejmě nutná kompletní rekonstrukce. Plánovaná realizace na jaře 2026.

Hlasování: pro 44, proti 0, zdržel se 0

Návrh byl schválen.

7. Představenstvo bude pokračovat i v dalších akcích, které již byly schváleny na předchozích schůzích a nebyly dosud dokončeny – zejména opravy a rekonstrukce zatékání do lodžii, dále bude řešeno i požární odvětrání schodišť.

V.

(ke třetímu bodu jednání)

Návrhy členů na další období.

1. Představenstvo informovalo, že v únoru proběhne po 3 letech opět kontrola plynu ve všech bytech. Žádáme o kontrolu odstranění všech zjištěných závad.

2. Na nástěnkách bude vyvěšen seznam, kam mohou všichni zapsat zjištěné poškození pláště lodžie pro naplánování oprav (lze nahlásit i na email družstva dub3209@seznam.cz).

3. Na chodbách i před byty je umístěno spoustu různého nábytku, stavebního materiálu, květinových stěn apod. Jedná se o společné prostory, které slouží z požárního hlediska jako únikové cesty, kde by žádné materiály neměly být umístěny (volný průchod). Žádáme

všechny, aby tyto věci odstranili. V případě udělení pokuty od kontrolních orgánů (HZS ČR aj.) bude pokuta vymáhána v plné výši od toho, kdo společných prostor tyto věci umístil.

4. Totéž se týká i společných chodeb ve sklepních kójiích, schodišť, prostor pod schody aj., kde si někteří ukládají starý nábytek, stavební materiály aj. Žádáme všechny o odstranění těchto věcí z uliček, jinak budou tyto prostory vyklizeny a odvezeny na skládku. V případě zjištění viníka mu budou náklady na úklid a likvidaci přeúčtovány.

VI.

(ke čtvrtému bodu jednání)

Různé.

Vznesen požadavek na úpravu zeleně v okolí bytového domu (městský úřad Kladno).

VII.

Závěr a usnesení členské schůze.

U S N E S E N Í

Vzhledem k tomu, že členská schůze byla usnášení schopná a všechny body programu projednala, usnesení odsouhlasila, předsedající členskou schůzi v 19:10 hodin ukončil.

Zapsal: Karel Kulišan v.r.

Předsedající Ing. Miroslav Just osvědčuje, že členská schůze Bytového družstva DUB ČSA 3208-9 proběhla tak, jak je shora uvedeno a přijala i výše uvedené usnesení.

Za představenstvo:

Předseda představenstva:

Ing. Miroslav Just v.r.

Člen představenstva:

p. Karel Kulišan v.r.

Místopředseda představenstva a skrutátor: Mgr. Alexandr Petrželka v.r.

V Kladně dne 5. 11. 2025

Přílohy: 1/ pozvánka na schůzi, 2/ prezenční listina