

BD Trávníčkova 1767-1771, bytové družstvo

**Členská schůze dne 3.12.2025
ZÁPIS**

Vypracovala: Ing. Dagmar Jonášová

Kontrola: Zdeněk Kolář

Program členské schůze



- **Úvod**
- **Volba skrutátorů**
- **Účetní závěrka – rok 2024**
- **Zpráva kontrolní komise**
- **Informace - hospodaření od 1/2025 do 9/2025**
- **Fond na dlouhodobé opravy – aktuální stav, čerpání**
- **Byt 24 v č.p. 1769 – aktuální stav**
- **Stav odizolování bytového domu, opravy hromosvodu a kontrola vytápění v roce 2025.**
- **Plánované opravy a investice – rok 2026 (dokončení hydroizolace, oprava otopné soustavy, oprava hromosvodu, dokončení projektu na opravy domu a oprava vstupů do domu)**
- **Pronájem NP – ateliér v č.p. 1769**
- **Různé, Diskuse**
- **Ukončení schůze**

Úvod, volba skrutátorů



Bytové družstvo Trávníčkova 1767 – 1771, bytové družstvo
má 164 členů.

Organizace schůze:

- Každý člen družstva před svým příspěvkem sdělí své jméno z důvodu zaevidování do zápisu z členské schůze.
- Z řad přítomných členů družstva budou zvoleni skrutátoři, kteří zajistí sčítání hlasů při hlasování.

Úvod, volba skrutátorů

- Skrutátoři budou zapsáni do zápisu z členské schůze.
- Jména skrutátorů:

Jméno	Příjmení
p. Kaleta	p. Pětruchno
p. Procházková	p. Schindelářová
p. Křiška	

- Hlasování: každý člen družstva obdrží hlasovací lístek s počtem hlasů podle počtu bytů v nájmu a počtu přidělených plných mocí.

Úvod, volba skrutátorů



Všichni přítomní členové družstva jsou zapsáni v seznamu přítomných členů.

Dále přítomní členové prohlašují, že si zkontrolovali kontaktní údaje na prezenční listině a v případě změny, danou změnu nahlásili před podpisem prezenční listiny.

Na členské schůzi BD je přítomno 93 členů BD.

Od 18:55 počet členů 94.

Členská schůze je usnášeníschopná.

Účetní závěrka ke dni 31. 12. 2024



Účetní závěrka za rok 2024 byla řádně zpracována:

- účetní firmou Pavly Ježkové
- daňovou poradkyní Jaroslavou Škodovou

Řádná účetní závěrka za rok 2024 se všemi podklady byla předána na příslušný finanční úřad v termínu stanoveném zákonem, tj do 30.6.2025.

Účetní rok 2024 byl zakončen ziskem ve výši **451 096,31 Kč.**

Výsledky hospodaření účetní rok 2024



- Účetní rok 2024 byl zakončen ziskem ve výši **451 096,31 Kč**.
- Hospodářský výsledek před zdaněním činil 451 096,31 Kč.
Daňový základ po odečtení daňových odpisů investičního majetku činil 396 197 Kč.
Byla odečtena ztráta za rok 2023 ve výši 396 000 Kč.
Zbývá odepsat 36 427 Kč.
Daňová povinnost za rok 2024 tedy nevznikla.
- Rok 2024 byl zakončen s prostředky ve fondu oprav ve výši **3 727 539,13 Kč**

Výsledky hospodaření účetní rok 2024



Tvorba za rok 2024:	2 813 084,96 Kč
Čerpání za rok 2024:	4 434 288,73 Kč
Rozdíl (úbytek z fondu oprav):	1 621 203,77 Kč
Zůstatek převeden z roku 2023:	5 348 742,90 Kč
Celkem „FO“ ke konci roku 2024:	3 727 539,13 Kč

POHLEDÁVKY

K 31.12.2024: **26 814,20 Kč**

Účetní závěrka a hospodaření za rok 2024



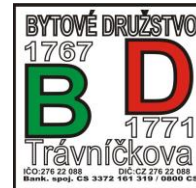
Hlasování:

Členská schůze schvaluje řádnou účetní závěrku za rok 2024.

Členská schůze schvaluje zprávu o hospodaření bytového družstva za období roku 2024.

Pro: 93 Proti: 0 Zdržel se: 0

Zpráva kontrolní komise bytového družstva



Zprávu kontrolní komise za období 10/2024 – 9/2025 představí p. Jiřina Schindlerová, předsedkyně kontrolní komise, případně její zástupce.

Hlasování:

Členská schůze vzala na vědomí zprávu kontrolní komise za období 2024 – 2025

Pro: 93 Proti: 0 Zdržel se: 0

Zpráva o hospodaření

Leden 2025 – září 2025

Příjmy

Období 1/2025 - 9/2025

• Přímé úhrady členů a náj.	3 902 339,00 Kč
• Platby SIPEM	4 740 609,30 Kč
• Převod z roku 2023	2 536 144,90 Kč
• Spoření v ČS – převod na BÚ	18 533,33 Kč
• Vratka FÚ a PRE	23 200,00 Kč

Celkem

11 220 826,53 Kč

Výdaje

Období 1/2025 - 9/2025

• Nájemníci – vratka vyúčtování	1 231 494 Kč
• Výměna oken	359 256 Kč
• Zálohy na služby – p. Ježková	4 617 000 Kč
• Úklid společných prostor	179 245 Kč
• Svoz komunálního odpadu	143 000 Kč
• Průzkum – hydroizolace	37 800 Kč
• Hydroizolace spodní stavby	617 913 Kč
• Zábor pozemku MČ Praha 13	159 720 Kč
• Technický dozor – hydroizolace	105 875 Kč
• Výměna měřičů	582 226 Kč

Výdaje

Období 1/2025 - 9/2025

• FÚ (platby)	206 110,00 Kč
• Výplata orgány BD	255 000,00 Kč
• Drobné opravy	33 347,27 Kč
• Opravy výtah	208 233,76 Kč
• Další	339 064,28 Kč

Celkem

8 931 609,91 Kč

Porovnání příjmů a výdajů (ke 30.9.2025)

Příjmy	11 220 826,53 Kč
<u>Výdaje</u>	<u>8 931 609,91 Kč</u>
Rozdíl	2 289 216,62 Kč

Hlasování:

*Členská schůze vzala na vědomí zprávu
o hospodaření bytového družstva za období leden 2025
- září 2025*

Pro: 93 Proti: 0 Zdržel se: 0

Stav finančních prostředků (ke 30.9.2025)

- Na účtu v ČS 2 289 216,62 Kč
- V pokladně 13 464 Kč
- Pohledávky po splatnosti k 30.9.2025 **50 464,60 Kč**

Hlasování:

Členská schůze vzala na vědomí zprávu o stavu finančních prostředků.

Pro: 93 Proti: 0 Zdržel se: 0

Stav finančních prostředků na spoření

Moneta Money Bank a.s. – spořicí účet

Vloženo 2 500 000 Kč – aktuální úrok 1,35% p.a.

Zůstatek k 9/2025 **2 780 251,54 Kč**

Česká spořitelna a.s. – spořicí účet v rámci BÚ

Prostředky do 999 999 Kč - úrok 2% p.a.

Zůstatek k 9/2025 **1 001 666,67 Kč**

Prostředky nad částku úročenou 2% p.a. jsou průběžně převáděny na BÚ.

Hlasování:

Členská schůze vzala na vědomí zprávu o uložení prostředků na spoření

Pro: 94

Proti: 0

Zdržel se: 0

Provedené opravy v roce 2025

Provedené opravy v roce 2025



- ❑ **Odizolování domů pomocí svislé hydroizolace domu do vnitrobloku.**

Podrobnosti:

- Stavební práce hydroizolace vnitrobloku – 1 250 000 Kč
- Je nutné čekat na sednutí zeminy, po té bude zapracována dlažba - 2026
- Pronájem pozemku a poplatky od MČ Praha 13 – cca 200 000 Kč
- Stavební dozor – cca 100 000 Kč

Provedené opravy v roce 2025



☐ Oprava hromosvodu do vnitrobloku

Podrobnosti:

- Dodávka a montáž vnější ochrany před bleskem – 40 000 Kč
- Byla provedena výměna celé spodní části (pod povrchem)

☐ Kontrola vytápění firmou STANDBY Solution s.r.o.

Podrobnosti:

- Cena za provedení kontroly 25 000 Kč
- Výsledky kontroly a úpravy budou realizovány v roce 2026

Plánované investice a opravy na rok 2026

Plánované opravy a investice – rok 2026



DOKONČENÍ HYDROIZOLACE VNITROBLOKU

Návrh: Dokončení prací na hydroizolaci domu do vnitrobloku. V roce 2026 bude ještě provedeno položení dlažby zakončené obrubníkem a instalace zakončovací lišty hydroizolace domu včetně úprav terénu (zatravnění).

K realizaci byla vybrána firma **Vlhké zdi, s.r.o.** za cenu včetně rezervy (i náklady MČ Praha 13) ve výši 350 000 Kč včetně DPH.

Hlasování:

*Členská schůze schvaluje dokončení prací na hydroizolaci domu do vnitrobloku firmou Vlhké zdi s.r.o. za náklady ve výši **500 000 Kč včetně DPH** s rezervou.*

Pro: 94

Proti: 0

Zdržel se: 0

Doplnění: schválená částka je včetně dalších nákladů / např. MČ Praha 13/

Plánované opravy a investice – rok 2026



OPRAVA HYDROIZOLACE DOMU DO ULICE

Návrh:

Oprava hydroizolace domu do ulice, a to včetně opravy hromosvodu.

V roce 2026 - 2027 bude provedena oprava hydroizolace domu do ulice, také bude ještě provedeno položení dlažby zakončené obrubníkem a instalace zakončovací lišty hydroizolace domu včetně úprav terénu (zatravnění).

K realizaci byla vybrána firma **Vlhké zdi, s.r.o.** za cenu včetně rezervy (i náklady MČ Prahy 13) ve výši max. **1 700 000 Kč včetně DPH.**

Plánované opravy a investice – rok 2026

OPRAVA HYDROIZOLACE DOMU DO ULICE

Rozdělení nákladů realizace předpoklad:

- Opravy hromosvodu cca 70 000 Kč včetně DPH (+ realizace revize hromosvodu)
- Stavební dozor cca 100 000 Kč včetně DPH
- Poplatky MČ Praha 13 cca 200 000 Kč včetně DPH
- Hydroizolace přední části domu včetně položení dlažby 1 500 000 Kč – 1 700 000 Kč včetně DPH, dle zvolené varianty

Plánované opravy a investice – rok 2026



OPRAVA HYDROIZOLACE DOMU DO ULICE

Varianty hydroizolace:

- Dokončení prací na hydroizolaci a opravě hromosvodu domu do ulice firmou Vlhké zdi s.r.o. bez hydroizolace a překopání vchodů, za náklady ve výši **1 500 000 Kč včetně DPH s rezervou**.
- Dokončení prací na hydroizolaci a opravě hromosvodu domu do ulice firmou Vlhké zdi s.r.o. s hydroizolací a překopáním vchodů, za náklady ve výši **1 700 000 Kč včetně DPH s rezervou**.

Plánované opravy a investice – rok 2026



Hlasování s hydroizolací a překopání vchodů:

*Členská schůze schvaluje dokončení prací na hydroizolaci a opravě hromosvodu domu do ulice firmou Vlhké zdi s.r.o. s hydroizolací a překopáním vchodů, za náklady ve výši
1 700 000 Kč včetně DPH s rezervou.*

Pro: 85

Proti: 9

Zdržel se: 0

Doplnění: schválená částka bude využita i na poplatky MČ Praha 13

Plánované opravy a investice – rok 2026

OPRAVA SCHODIŠŤ PŘED VCHODY DO BYTOVÝCH DOMŮ

Návrh:

- Představenstvo navrhuje oslovit ještě 1 - 3 firmy se žádostí o cenovou nabídku
- Vyhodnotit a předložit návrh členské schůzi na výběr firmy a ceny realizace.
- Hlasování by bylo řešeno per rollam.

V realizaci bude započten i **bezbariérový přístup u vchodu 1771, 1170** vzadu a další opravy chodníků, zábradlí a schodišť.

Plánované opravy a investice – rok 2026

OPRAVA SCHODIŠŤ PŘED VCHODY DO BYTOVÝCH DOMŮ

Hlasování:

Členská schůze bere na vědomí informaci o nutnosti výměny schodišť a zábradlí ve vnitrobloku a pověřuje představenstvo k dalším krokům vedoucím k předložení návrhu realizační firmy včetně ceny členské schůzi formou per rollam.

Pro: 94

Proti: 0

Zdržel se: 0

Plánované opravy a investice – rok 2026



DOKONČENÍ PROJEKTU NA OPRAVY DOMU

Návrh:

Představenstvo navrhuje:

- dokončit projekt na zateplení střechy, opravu fasády, výměna všech zábradlí s možností drobného prodloužení, zateplení lodžií včetně podlah a stropů – opatření k eliminaci tepelných mostů, zasklení lodžií a zastínění malých bytů – rolet.
- zajistit nacenění projektu po jednotlivých položkách
- řešit financování celého projektu
- Provést výběrové řízení na dodavatele

Vše bude následně předloženo členské schůzi k projednání.

Plánované opravy a investice – rok 2026



DOKONČENÍ PROJEKTU NA OPRAVY DOMU

Hlasování:

Členská schůze bere na vědomí informaci o projektu a pověřuje představenstvo k dalším krokům vedoucím k předložení návrhu řešení včetně financování a výběru finálního dodavatele členské schůzi na řádném zasedání nebo formou per rollam.

Pro: 93 Proti: 0 Zdržel se: 0

1 člen odešel v 19:40

Plánované opravy a investice – rok 2026



VÝSLEDEK KONTROLY VYTÁPĚNÍ

- Doporučujeme vyměnit oběhové čerpadlo Grundfos (okruhy pro ÚT) za nové s plynulou regulací výkonu (prostá návratnost je cca 3 roky).
 - Představenstvo prověří

- Doporučujeme nechat provést vyvážení otopné soustavy.
 - Představenstvo prověří

- Seřízení TRV a hlavic

Plánované opravy a investice – rok 2026



VÝSLEDEK KONTROLY VYTÁPĚNÍ

- Doporučujeme doplnit tepelnou izolaci rozvodů na místech, kde chybí. Doporučujeme doplnit tepelnou izolaci rozvodů tak, aby byly splněny požadavky příslušné vyhlášky.

Návrh představenstva:

- Představenstvo prověří doporučení
- Nacenění prací dle kontroly – oslovení 2 firem
- Výběr realizační firmy s kontrolní komisí
- Zapracování prací dle výsledků kontroly

Plánované opravy a investice – rok 2026



Hlasování:

Členská schůze pověřuje představenstvo zahájením jednání a příprav zpracování výsledků kontroly vytápění, a to dle návrhu patření. Současně pověřuje představenstvo k následným krokům s tím spojených.

- *Prověření doporučení kontroly*
- *Nacenění prací dle kontroly*
- *Výběr realizační firmy s kontrolní komisí*
- *Zpracování prací dle výsledků kontroly realizační firmou*

Pro: 93 Proti: 0 Zdržel se: 0

Volba nových členů do představenstva BD

Volba nových členů do představenstva BD



Představenstvo BD je tvořeno dle veřejného rejstříku 5 členy s tím, že historicky zde bylo zavedeno pravidlo, že každý člen by měl být z jednoho vchodu bytového družstva.

Aktuální stav:

- Č.p. 1767 – není zástupce
- Č.p. 1768 – Martina Kotrčová
- Č.p. 1769 – není zástupce
- Č.p. 1770 – Petr Zázvorka
- Č.p. 1771 – Zdeněk Kolář, Dagmar Jonášová / zastupovala č.p. 1769, k 31.12.2025 však z funkce odstupuje/.

Volba nových členů do představenstva BD

V současnosti je nezbytné obsadit zástupce ve vchodech č.p. 1767 a č.p. 1769. Preferencí je osoba přímo z daného vchodu.

Návrh:

Představenstvo se obrací na členy bytového družstva se žádostí o zvážení vstupu, resp. své nominace na člena představenstva. V průběhu let by mělo docházet ke střídání osob, aby každý člen měl možnost se podílet na chodu bytového družstva a ovlivnit tak jeho další fungování.

Návrh nového člena představenstva:

Kateřina Veselá – zástupce vchodu 1767

„ přihlášený člen BD na členské schůzi“ – zástupce vchodu 1769

Volba nových členů do představenstva BD



Hlasování:

Členská schůze schvaluje nové členy do představenstva BD:

Kateřina Veselá – nový člen představenstva za vchod 1767

*Případně další nový člen za představenstva za vchod 1769-
vybrán ze zájemců na členské schůzi*

(doplněn v závislosti na přihlášených na členské schůzi).

Pro: 93 Proti: 0 Zdržel se: 0

Různé

Různé

PRONÁJEM ATELIÉRU – jednotka č. 1 v č.p. 1769

Ateliér je pronajat p. Hessovi dlouhodobě.

- Od roku 2023 byla snížena cena za pronájem na 100 Kč/m².
- Od roku 2025 byla cena zvýšena na 150 Kč/m² a tím, že již další rok nebude možné pronájem prodloužit.

P. Hess požádal o prodloužení na rok 2026, případně na 6 měsíců v roce 2026.

Různé

PRONÁJEM ATELIERU – jednotka č. 1 v č.p. 1769

Návrh:

Představenstvo navrhuje varianty řešení:

- ukončení nájmu s tím, že bude dán prostor 2 měsíce na to, aby bylo možné NP uvolnit a předat, tj, do 28.2.2026 s tím, že na 2 měsíce bude ponechán současný nájem 150 Kč/m²
- prodloužení na 6 měsíců do 30.6.2026 s tím, že k tomuto datu bude prostor vyklizen, ale za cenu dle schválených pravidel, tj. 240 Kč/m².
- prodloužení na 6 měsíců do 30.6.2026 s tím, že k tomuto datu bude prostor vyklizen, ale za cenu dle schválených pravidel, tj. 200 Kč/m² – *KOMPROMISNÍ VARIANTA*

Různé

PRONÁJEM ATELIERU – jednotka č. 1 v č.p. 1769

Hlasování: Členská schůze schvaluje:

- 1. ukončení nájmu s tím, že bude dán prostor 2 měsíce na to, aby bylo možné NP uvolnit a předat, tj. do 28.2.2026 s tím, že na 2 měsíce bude ponechán současný nájem 150 Kč/m²*
- 2. prodloužení na 6 měsíců do 30.6.2026 s tím, že k tomuto datu bude prostor vyklizen, ale za cenu dle schválených pravidel, tj. 240 Kč/m².*
- 3. prodloužení na 6 měsíců do 30.6.2026 (konečný termín) s tím, že k tomuto datu bude prostor vyklizen, ale za cenu dle schválených pravidel, tj. 200 Kč/m². - **kompromisní varianta***

Různé

PRONÁJEM ATELIERU – jednotka č. 1 v č.p. 1769

Hlasování:

Varianta 3) 30.6.2026 je konečný termín

Pro: 86

Proti: 6

Zdržel se: 1

Různé

PRONÁJEM bytu 24 v č.p. 1769 ve vlastnictví BD

- Byt pronajat od 12/2023
- Měsíční nájemné - 20 000 Kč, navýšení o 10%
- Aktuální stav – nájemník platí řádně měsíčně nájem
- Předložena žádost o prodloužení o další rok
- Představenstvo souhlasí s prodloužením do 12/2026.

PRONÁJEM bytu 14 v č.p. 1771 ve vlastnictví BD

- Dlouhodobě pronajat rodině Dolfi
- V roce 2022 nová nájemní smlouva a navýšení nájemného
- Od roku 2026 navýšení nájemného o 20 % v souladu se zákonem a smlouvou

Různé

Další informace:

ODPRODEJ ČÁSTI SPOLEČNÝCH CHODEB

Základní podmínky

- Souhlas sousedních bytů
- Přesunutí hydrantu
- Úprava podhledu, odstranění světla a napájení společného osvětlení
- Zajištění zachování přístupu k elektroměrům a centrálnímu rozvodu elektřiny a optických sítí.

Veškeré úpravy = náklady v režii člena družstva

Různé

Další informace:

ODPRODEJ ČÁSTI SPOLEČNÝCH CHODEB

Návrh ceny

60 000 Kč / m² - prodaná část se stane součástí bytu = zhodnocení

V souvislosti s odprodejem bude potřeba provést a zapsat změnu prohlášení vlastníka – náklady s tím spojené ponesou členové družstva, kteří o odprodej požádají.

Různé

ODPRODEJ ČÁSTI SPOLEČNÝCH CHODEB

Hlasování:

Členská schůze bere na vědomí informace o možnosti odprodeje části společných chodeb a pověřuje představenstvo konáním dalších kroků vedoucích k získání podrobných informací a přehledu členů, kteří by o daný odprodej měli zájem.

Současně souhlasí s tím, aby cena odprodeje byla stanovena na základě rozhodnutí členské schůze, a to jak prezenčně nebo per rollam.

Pro: 92 Proti: 1 Zdržel se: 0