



**Bytové družstvo SVOJSÍKOVA, družstvo, IČO 64651061,
se sídlem Svojsíkova 2672/26, 400 11 Ústí nad Labem**

ZÁPIS Z ČLENSKÉ SCHŮZE ZE DNE 5. 5. 2026 V 17:30 HODIN

Program:

- 1) Zahájení a volby komisí.
- 2) Kontrola usnesení z minulé členské schůze.
- 3) Zpráva o činnosti družstva za rok 2025.
- 4) Plnění rozpočtu za rok 2025 a závěrka 2025.
- 5) Zpráva kontrolní komise.
- 6) Rozpočet na rok 2026 + úprava nájmu.
- 7) Výběrová řízení:
 - a) Zateplení štítů
 - b) Investiční úvěr
 - c) Kanalizace.
- 8) Revokace hlasování per rollam – kamery.
- 9) Vyúčtování za služby za rok 2025.
- 10) Diskuse.
- 11) Usnesení a závěr.

1) Zahájení a volby komisí:

Členskou schůzi zahájila v 17:37 předsedkyně představenstva Bytového družstva SVOJSÍKOVA (dále jen „**Družstvo**“) Ing. Jana Pelikánová, MBA. Andrea Čebišová uvedla, že dle prezenční listiny je přítomno 49 členů Družstva (osobně nebo na základě plné moci) z celkového počtu 97, což představuje 51 % všech členů Družstva.

Členskou schůzi řídí: Ing. Jana Pelikánová, MBA,

komise mandátová: Andrea Čebišová, Eva Frycová,

komise návrhová: Květoslava Koubová, Jana Čapková, Margita Trojanová,

ověřovatelé zápisu: Pavlína Fišerová, Jan Koza,

zapisovatelka: Mgr. Edit Cermanová,

skutátor: Jan Koza.

Členská schůze je usnášeníschopná. Aby byl přijat návrh usnesení, je třeba, aby pro něj hlasovalo 25 členů družstva (nadpoloviční většina přítomných členů družstva, v souladu s čl. 50 odst. 3 Stanov Bytového družstva SVOJSÍKOVA.

Pro schválení výše uvedených osob hlasovalo 49 členů Družstva. Návrh byl přijat.

2) Kontrola usnesení z minulé členské schůze:

Z minulé členské schůze vzešla dvě usnesení, vyhodnocovat provoz plynové kotelny a realizovat hlasování per rollam týkající se pořízení a provozování kamerového systému. Vyhodnocení provozu plynové kotelny je součástí informace předložené v bodě 9 dnešního jednání (rozpočet) a informace k proběhlému hlasování ohledně kamer v bodě 8 dnešního jednání (revokace hlasování).

/Ing. Jana Pelikánová, MBA/

Výše uvedenou informaci vzalo na vědomí 49 členů Družstva. Návrh byl přijat.

3) Zpráva o činnosti družstva za rok 2025:

Představenstvo Družstva průběžně řeší administrativu spojenou s činností Družstva včetně zpracování a podání Jednotného měsíčního hlášení zaměstnavatelů, obsluhuje e-mail a datovou schránku Družstva, vede bytovou a členskou evidenci, udržuje a aktualizuje www stránky Družstva. Představenstvo Družstva dále řeší stavební a technické prvky domu (k tomu blíže bod 7 dnešního jednání, zajistilo dokumentaci o stavbě, provádí drobné úpravy a údržbu domu, hlídá čerpání rozpočtu a cash-flow a průběžně vyhodnocuje stav úvěrů.

Za rok 2026 budou odečty TUV a SUV prováděny již dálkově.

V budoucnu se bude řešit renovace zvonkových tabel, včetně možnosti otevírat vchodové dveře domovním zvonkem, což v tuto chvíli nelze. V rámci diskuse byly předneseny argumenty pro (např. možnost vpustit do domu složky IZS) i proti (např. eliminace možnosti vniknutí neoprávněných osob do domu), diskuse byla ukončena s tím, že pro letošní rok nejsou v rozpočtu Družstva finanční prostředky. Diskuse může být v budoucnu obnovena.

Představenstvo Družstva průběžně řeší i stížnosti a podněty členů Družstva. V této souvislosti bylo zmíněno, že vyloučit člena Družstva z Družstva není snadné. O vyloučení člena Družstva z Družstva rozhoduje členská schůze, nikoliv představenstvo Družstva a lze očekávat právní spor. Zároveň platí, že i když lze z veřejně dostupných zdrojů zjistit mnohé informace o zájemci o členství v Družstvu, členství v Družstvu nelze nepovolit, lze jen nesouhlasit s podnájímáním bytu. Představenstvo Družstva se tedy stížnostmi členů Družstva zabývá, ale jeho možnosti jsou velmi omezené.

/Ing. Jana Pelikánová, MBA/

Výše uvedenou informaci vzalo na vědomí 49 členů Družstva. Návrh byl přijat.

4) Plnění rozpočtu za rok 2025 a závěrka 2025:

Rozpočet na rok 2025 byl splněn víceméně dle plánu. Přibyla dotace z příjmů mimořádných vkladů ve výši 240 tis. Kč. Tato částka v rozpočtu zůstala. Nebyla realizována oprava kanalizace, video z kanalizace je neprůkazné, pokračovalo se tedy ve zjišťování aktuálního stavu kanalizace.

/Petr Kaucký/

V rozpočtu na rok 2025 byla alokována částka 480 tis. Kč na výměnu linolea, avšak proinvestován na tuto akci byl 1 mil. Kč, který ale nebyl schválen členskou schůzí. Je třeba uvědomit si, že rozpočet je plán, avšak v průběhu rozpočtového roku a v rámci realizace jednotlivých akcí je nutné operativně reagovat na aktuální stav, v tomto případě (výměna linolea) na stav soklů. Nelze čekat na další členskou schůzi a aktualizovat zde rozpočet. Proto je u každého výběrového řízení přítomen člen kontrolní komise.

/Ing. Jana Pelikánová, MBA/

Výsledek hospodaření Družstva za rok 2025 je 9 tis. Kč. Aktuální zůstatky na účtech: cca 900 tis. Kč na běžném účtu, cca 1,3 mil. Kč na spořicímu účtu.

/Petr Kaucký/

Informaci o plnění rozpočtu za rok 2025 vzalo na vědomí 49 členů Družstva. Pro schválení účetní závěrky k 31.12.2025 hlasovalo 49 členů Družstva. Návrh byl přijat.

5) Zpráva kontrolní komise:

Kontrolní komise průběžně kontroluje faktury a účetnictví Družstva. Účastní se jednání představenstva Družstva a kontroluje správnost zápisů z jednání představenstva Družstva. Účastní se každého výběrového řízení a dohlíží na správnost postupu představenstva Družstva.

Kontrolní komise uzavírá, že představenstvo Družstva v rámci své činnosti jedná s péčí řádného hospodáře.

/Mgr. Alena Knotková/

Výše uvedenou informaci vzalo na vědomí 49 členů Družstva. Návrh byl přijat.

6) Rozpočet na rok 2026 + úprava nájmu.

7) Výběrová řízení:

- a) Zateplení štítů**
- b) Investiční úvěr**
- c) Kanalizace:**

Je třeba nejprve projednat plánované investice, neboť ty se promítnou do finální podoby rozpočtu na rok 2026.

Rozpočet na rok 2026 původně počítal s úvěrem ve výši 3,5 mil. Kč (určených na zateplení štítů a výměnu linolea a malování domu), avšak pro financování kanalizace (1 mil. Kč) je třeba úvěr navýšit o 500 tis. Kč. Dle nabídek finančních ústavů nebude měsíční splátka vyšší než je aktuální splátka hypotéčního úvěru, který bude splacen v srpnu 2026.

Na akci „zateplení štítů“ byly osloveny tři společnosti na doporučení Stavebního bytového družstva ROZVOJ, které s nimi má pozitivní zkušenosti. Akce „zateplení štítů“ nemůže začít dříve, než nabude právní moci stavební povolení, které Družstvo prozatím nemá. Vybrána byla společnost JFH inženýring, s.r.o., IČO 04055241, která provede opravu zateplení za částku 2 590 683,10 Kč.

Na tuto akci nelze čerpat dotace z programu Zelená úsporám. Dotaci Družstvo čerpalo již na prvotní zateplení, na opravy se dotace nevztahují.

Na akci „oprava kanalizace“ bylo osloveno 15 společností. Vybrána byla společnost Kanál - Technik s.r.o., IČO 06362044, která vymění potrubí výkopovou metodou za chodu domu za částku 990 869,60 Kč.

Úvěr bude úročen úrokem ve výši 4,19 % a bude čerpán od České spořitelny, a.s. Úročit se bude vždy jen jistina. Za jakých podmínek by se daly tyto akce realizovat, kdybychom na ně nečerpali úvěr, ale spořili bychom si sami, nelze určit. Nabídkové ceny obou společností jsou časově omezeny a lze očekávat, že v horizontu let bude cena podstatně vyšší.

Nájmy budou navýšeny na 35 Kč/m². Oproti roku 2013, kdy se naposledy valorizoval fond oprav, jde o navýšení o 31 %.

/Ing. Jana Pelikánová, MBA, Petr Kaucký/

Pro rozpočet na rok 2026 po úpravě hlasovalo 47 členů Družstva. Informaci o zvýšení nájemného vzalo na vědomí 49 členů Družstva. Pro schválení investičního úvěru ve výši 4 mil. Kč od České spořitelny, a.s., se splatností 7 let a úrokem 4,19 % p. a. hlasovalo 45 členů Družstva. Pro akci „zateplení štítů“, kterou provede společnost JFH inženýring, s.r.o., IČO 04055241, za částku 2 590 683,10 Kč, hlasovalo 49 členů Družstva. Pro akci „oprava kanalizace“, kterou provede společnost Kanál - Technik s.r.o., IČO 06362044, za částku 990 869,60 Kč, hlasovalo 49 členů Družstva. 49 členů Družstva zároveň uložilo představenstvu Družstva zabezpečit dodavatelsky stavební dozor na akci zateplení štítů a provést finální práce na výměnách linolea ve vchodech 2174/30 a 2674/32, a to po ukončení rekonstrukce ležaté splaškové kanalizace. Návrh byl přijat.

8) Revokace hlasování per rollam – kamery:

Nabídková cena na kamerový systém byla navýšena (původní dodavatel neměl nadále na uvedené zakázce zájem), dalším problémem je možnost správy dat. Externí správa znamená extrémní riziko, interní správa naráží na personální nedostatečnost Družstva. Dále je třeba vzít v potaz, že škody na majetku Družstva jsou nízké, provoz kamer by tedy byl nerentabilní.

/PhDr. Jan Benda/

Pro revokaci usnesení per rollam týkajícího se kamer, tedy pro nerealizaci akce kamerový systém v dome, hlasovalo 49 členů Družstva. Návrh byl přijat.

9) Vyúčtování za služby za rok 2025:

Vyúčtování za služby za ro 2025 nikdo nereklamoval, veškeré přeplatky Družstvo aktuálně vyplácí.

Za vlastní teplo (plyn + režie + odpisy na 15 let) platí Družstvo o 64 Kč za GJ tepla méně, než je cena Tepelného hospodářství města Ústí nad Labem s.r.o. Tato cena platí při určitém odběru množství tepla, snížení znamená zvýšení ceny.

/Ing. Jana Pelikánová, MBA, Petr Kaucký/

Výše uvedenou informaci vzalo na vědomí 49 členů Družstva. Návrh byl přijat.

10) Diskuse:

Nově bude představenstvo Družstva uveřejňovat kompletní zápisy z jednání představenstva Družstva na www stránkách Družstva a na nástěnkách domu.

Poptávka na vestibulové dveře neměla relevanci, byly porovnávány dveře dřevěné, plastové, vchodové, nabídky tedy byly neporovnatelné. Výběr dveří se nepovedl, do vestibulu se nehodí. Nicméně proběhlo řádné hlasování a většina byla pro.

V nejbližší budoucnosti je nutné zaměřit se na venkovní schody, které se jeví být v havarijním stavu.

Vodoměry jsou kompletně vyměněny, k 01/2027 lze odečítat dálkově.

11) Usnesení a závěr:

Členka návrhové komise Margita Trojanová přečetla přijatá usnesení.

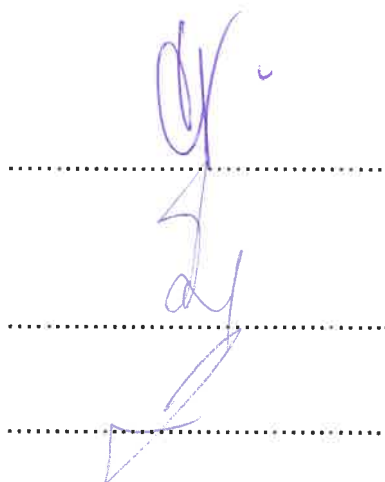
Členskou schůzi ukončila předsedkyně představenstva Družstva Ing. Jana Pelikánová, MBA, v 19:05.

V Ústí nad Labem dne 5. 5. 2026

Vypracovala: Cermanová

Ověřili: Pavlína Fišerová

Jan Koza



Handwritten signatures in blue ink over dotted lines. The first signature is at the top, followed by a second signature, and a third signature at the bottom. The signatures are written vertically and overlap the dotted lines.

