

Bytové družstvo Fantova 1780-1784

se sídlem Fantova 1782/32
155 00 PRAHA 13 – Stodůlky
IČ: 276 20 590

♦
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr., vložka 6609

Zápis z členské schůze bytového družstva konané dne 21.10.2025 od 18:30 h ve vchodě Fantova 1782

Schůzi svolal dne 5.10 2025 předseda představenstva René Randýsek obvyklým způsobem. Pozvánka na členskou schůzi tvoří přílohu č. 1 tohoto zápisu.

Přítomni členové představenstva: JUDr. René Randýsek, Luboš Petříček, Radek Toufar, Ing. Predrag Čumič
Přítomní členové družstva, viz. Prezenční listina
Prezenční listina tvoří přílohu č. 2 tohoto zápisu.

Program schůze:

1. Zahájení a volba orgánů ČS (předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele zápisu, skrutátorů).
2. Schválení výroční zprávy bytového družstva za rok 2024.
3. Zpráva o činnosti Kontrolní komise.
4. Schválení účetní závěrky za rok 2024.
5. Rozhodnutí o alokaci hospodářského výsledku za rok 2024
6. Schválení navýšení měsíčního příspěvku členů bytového družstva do fondu oprav.
7. Informace o schválených investicích jejich další realizace.
 - dokončení 2. etapy rekonstrukce střechy
 - obdržení dotace Státního fondu životního prostředí ČR
 - odsouhlasení třetí (konečné) fáze rekonstrukce střechy
 - rekonstrukce schodů u vchodů 1783/30 a 1784/28
 - informace k instalaci kamerového systému
8. Poznámky, stížnosti, návrhy a podněty členů BD
9. Schválení odměn členů představenstva a kontrolní komise
10. Diskuse → různé, závěr.

1. Zahájení, a volba orgánů ČS (předsedajícího, zapisovatele, ověřovatele a zapisovatele, skrutátorů)

Předseda JUDr. René Randýsek zahájil jednání ve 18:35 hod. a přivítal přítomné členy. Konstatoval, že na jednání je přítomno 39 členů z 79 ti tedy (49,3 %) z toho 3 na základě Plné Moci, členská schůze je orgán usnášeníschopná.

Bytové družstvo Fantova 1780-1784

se sídlem Fantova 1782/32
155 00 PRAHA 13 – Stodůlky
IČ: 276 20 590

♦
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr., vložka 6609

René Randýsek navrhl za předsedajícího členské schůze pana Ing. Predraga Čumiče

HLASOVÁNÍ

Pro:36 Proti:0 Zdržel se:1

René Randýsek navrhl za zapisovatele členské schůze pana Radka Toufara

Pro:36 Proti:0 Zdržel se:1

René Randýsek navrhl za ověřovatele zápisu členské schůze pana Luboše Petříčka

Pro:36 Proti:0 Zdržel se:1

Dva členové přišli až po 1 a 2 hlasování

Skrutátoři byli vybráni pan Bouček, Hájek.

Pan Čumič v tomto bodě informoval ČS o úředním potvrzení plné moci.

- Úřední potvrzení plné moci již není vyžadováno.

Věříme, že toto opatření přispěje k zajištění usnášeníschopnosti při členských schůzích.

- informace o novém způsobu průběžného ověřování usnášeníschopnosti: Z důvodu zajištění regulárnosti schůze, musíme zajistit, aby byla na schůzích vždy průběžně ověřována usnášeníschopnost. Proto od této schůze zavádíme následující postup:

- Člen, který se rozhodne opustit schůzi před jejím ukončením, oznámí tuto skutečnost zapisovateli.
- Zapisovatel provede záznam o odchodu a informuje předsedajícího, aby bylo možné ověřit, zda je schůze nadále usnášeníschopná.
- V případě, že počet přítomných členů klesne pod potřebnou hranici, jednání bude přerušeno nebo ukončeno

Tímto způsobem bude zajištěno, že přijatá usnesení budou v souladu se zákonnými požadavky a stanovami družstva.

2. Schválení výroční zprávy bytového družstva za rok 2024.

Pan Čumič dal slovo panu Petříčkovi, který přítomné členy BD seznámil s výroční zprávou za rok 2024.

Vážené členky, vážení členové,

dovolte mi, abych vám předložil ke schválení výroční zprávu bytového družstva za rok 2024.

Zpráva shrnuje hospodaření družstva, provedené opravy a investice, stav majetku, činnost výboru a další důležité informace o fungování našeho družstva v uplynulém roce.

Výroční zpráva byla před konáním této schůze projednána představenstvem bytového družstva a poskytnuta kontrolní komisi.

Bytové družstvo Fantova 1780-1784

se sídlem Fantova 1782/32
155 00 PRAHA 13 – Stodůlky
IČ: 276 20 590

♦
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr., vložka 6609

Pokud máte k jejímu obsahu jakékoliv dotazy nebo připomínky, rádi je nyní zodpovíme.

Pokud nejsou další připomínky, přistoupíme k hlasování o jejím schválení.

Pan Glac vystoupil s připomínkou že představenstvo porušilo stanovy tím že nebylo splnění požadavky na zaslání podkladů pro hlasování o které žádal představenstvo BD

A informoval že z těchto důvodů bude hlasovat proti.

Návrh usnesení k hlasování:

Členská schůze bytového družstva schvaluje výroční zprávu bytového družstva za rok 2024 tak, jak byla předložena.

HLASOVÁNÍ

Přítomno: 38 členů Pro návrh: 36 Proti: 2 Zdržel se: 0 Návrh byl přijat.

3. Zpráva o činnosti Kontrolní komise.

Pan Čumič dal slovo KK (pan Ing. Roušal), který seznámil přítomné členy BD se zprávou o činnosti KK za rok 2024.

Tato zpráva je vyvěšena na webu BD.

4. Schválení účetní závěrky za rok 2024.

předkládáme vám ke schválení účetní závěrku bytového družstva za rok 2024.

Účetní závěrka zahrnuje přehled o finančním hospodaření družstva, včetně rozvahy, výkazu zisku a ztráty, přílohy k účetní závěrce a případného komentáře k výsledkům hospodaření.

Dokument byl zpracován v souladu s platnými právními předpisy a projednán představenstvem bytového družstva.

Účetní závěrka byla poskytnuta kontrolní komisi a byla k dispozici na vyžádání u členů představenstva bytového družstva. Pokud máte k jejímu obsahu dotazy nebo připomínky, rádi je nyní zodpovíme.

Pokud nejsou další připomínky, přistoupíme k hlasování o jejím schválení.

Návrh usnesení k hlasování:

Bytové družstvo Fantova 1780-1784

se sídlem Fantova 1782/32
155 00 PRAHA 13 – Stodůlky
IČ: 276 20 590

♦
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr., vložka 6609

Členská schůze bytového družstva schvaluje účetní závěrku bytového družstva za rok 2024 tak, jak byla předložena.

HLASOVÁNÍ

Přítomno: 39 členů Pro návrh: 32 Proti: 2 Zdrželo se: 5 Návrh byl přijat.

5. Rozhodnutí o alokaci hospodářského výsledku za rok 2024.

Vážené členky, vážení členové,

hospodářský výsledek bytového družstva za rok 2024 činí **167 163,90 Kč**.

Výbor družstva navrhuje následující alokaci tohoto výsledku:

- částka **38 462,34 Kč** bude převedena do **rizikového fondu**, který slouží jako rezerva pro nenadálé výdaje nebo krizové situace,
- zbývající částka **128 701,56 Kč** bude převedena do **fondu ze zisku určeného pro opravy a údržbu**, který je využíván na plánované i neplánované opravy společných částí domu.

Tento návrh byl projednán výborem družstva a odpovídá dlouhodobé strategii hospodaření.

Pokud k návrhu nejsou připomínky, přistoupíme k hlasování o jeho schválení.

Návrh usnesení k hlasování:

Členská schůze bytového družstva schvaluje alokaci hospodářského výsledku za rok 2024 ve výši 167 163,90 Kč takto: 38 462,34 Kč do rizikového fondu a 128 701,56 Kč do fondu ze zisku určeného pro opravy a údržbu.

HLASOVÁNÍ

Přítomno: 39 členů Pro návrh: 36 Proti: 0 Zdrželo se 3 Návrh byl přijat.

Bytové družstvo Fantova 1780-1784

se sídlem Fantova 1782/32
155 00 PRAHA 13 – Stodůlky
IČ: 276 20 590

♦
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr., vložka 6609

6. Schválení navýšení měsíčního příspěvku členů bytového družstva do fondu oprav

Vážené členky, vážení členové,

výbor družstva navrhuje navýšení měsíčního příspěvku do fondu oprav z dosavadních 25 Kč/m² na 30 Kč/m².

Důvodem tohoto návrhu je rostoucí potřeba financování oprav a údržby společných částí domu, zvýšení cen stavebních prací a materiálů, a také snaha o vytvoření dostatečné rezervy pro budoucí investice.

Navýšení příspěvku by mělo zajistit stabilitu fondu oprav a umožnit plánované rekonstrukce bez nutnosti mimořádných vkladů.

Na základě přání nepřítomného člena BD (zdravotní důvody) přednesl pan Roušal připomínku k navýšení měsíčního příspěvku do fondu oprav. Nepřítomný člen družstva svojí připomínku odůvodňuje že ve vchodě 1784 jsou v současné době 3 byty, kde žijí členové družstva samostatně, a nemají možnost hradit zvýšení příspěvku do fondu oprav.

Pokud k návrhu nejsou připomínky, přistoupíme k hlasování o jeho schválení.

Návrh usnesení k hlasování:

Členská schůze bytového družstva schvaluje navýšení měsíčního příspěvku členů do fondu oprav z 25 Kč/m² na 30 Kč/m² s účinností od 1.1.2026

HLASOVÁNÍ

Přítomno: 39 členů Pro návrh: 33 Proti: 4 Zdrželo se: 0 Návrh byl přijat.

7. Informace o schválených investicích a jejich další realizace.

- dokončení 2. Etapy rekonstrukce střechy

Z důvodu havarijního stavu střechy představenstvo změnilo priority v plánu schválených investic a projekty „vzhledového charakteru“ jako třeba výmalba schodů byly posunuté. Z toho důvodu na jaře 2025 proběhlo hlasování per rollam o realizaci druhé etapy rekonstrukce střechy (znovu dva vchody a to 1782 a 1783) za stejnou cenu jako v první etapě, tedy **1 876 865 Kč vč DPH**. Práce na střeše byly zahájeny na přelomu **června a**

Bytové družstvo Fantova 1780-1784

se sídlem Fantova 1782/32
155 00 PRAHA 13 – Stodůlky
IČ: 276 20 590

♦
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr., vložka 6609

července 2025. Rekonstrukce byla **dokončena 24. 8. 2025** a střechy byly **předány bez nedodělků**. Oficiální předání proběhlo **25. 8. 2025**.

Kontrolních dnů se účastnili: JUDr. René Randýsek, Ing. Vladislav Jevočin z KK, Radek Toufar.
Celkem proběhlo **6 kontrolních dnů**.

- obdržení dotace Státního fondu životního prostředí ČR

Na jaře 2025 představenstvo **podalo žádost o dotaci na zateplení a rekonstrukci střechy**. Byla uzavřena **smlouva se specialistou na získávání dotací**, panem Ing. Kotíkem, na **zpracování projektu a inženýringu** pro žádost o dotaci v hodnotě **70 000 Kč**. **Vyplacení smluvní částky bylo podmíněno úspěšným získáním dotace**. Dne **15. srpna 2025** bylo představenstvu oznámeno, že **dotace ve výši 702 610 Kč byla schválena a přidělena**. **Ve svém důsledku to znamená, že Bytové družstvo ve skutečnosti obdrželo 632 610 Kč (dotace 702 610 Kč – inženýring 70 000 Kč)**.

Tyto prostředky byly **připsány na účet bytového družstva koncem srpna 2025**.

- odsouhlasení třetí (konečné) fáze rekonstrukce střechy za cenu 1.140.000, -Kč (včetně DPH)

Na základě **získání dotace** (jejíž podmínkou je **dokončení celé střechy bytového domu**) si představenstvo nechalo **zpracovat cenovou nabídku na rekonstrukci a zateplení zbývajících částí střechy ve vchodu č. 1784** od firmy **Filčák**, která již realizovala první čtyři vchody. Jednalo se o **logický krok** vzhledem k celkovému projektu, **prokázané kvalitě práce** a také **stabilní cenové hladině materiálu i prací**, která zůstala **nezměněná od začátku**. Plán realizace je stanoven na letošní rok, pokud to ovšem počasí dovolí. V opačném případě bude provedení přesunuto na jaro roku 2026.

Co se týče plateb, jako zálohu bychom panu Filčákovi uhradili částku odpovídající přijaté dotaci. Zbytek bychom doplatili po dokončení díla, přibližně v období od března do května příštího roku, až bude na účtu bytového družstva dostatečný zůstatek.

Střecha č. 1784 – vzhledem k větší ploše a složitějšímu tvaru oproti ostatním vchodům, a protože se jedná o střechu jednoplášťovou (v podstatě s dvojitým zateplením), je cena stanovena na **1 140 000 Kč**.

1. Fáze – Střechy č.1780 a 1781 (dvouplášťové, „jednotné zateplení“) cena díla 1.876.865, -Kč (necelých 940.000, -Kč na vchod)
2. Fáze – Střechy č.1782 a 1783 (dvouplášťové, „jednotné zateplení“) cena díla 1.876.865, -Kč (necelých 940.000, -Kč na vchod)

Bytové družstvo Fantova 1780-1784

se sídlem Fantova 1782/32
155 00 PRAHA 13 – Stodůlky
IČ: 276 20 590



Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr., vložka 6609

3. Fáze – Střecha č. 1784 – vzhledem k větší ploše a složitějšímu tvaru oproti ostatním vchodům, a protože se jedná o střechu jednoplášťovou (v podstatě s dvojitým zateplením), je cena stanovena na 1 140 000 Kč. (Poznámka: Pokud do ceny 1 140 000 Kč promítneme efektivní výši dotace 632 610 Kč, činí výsledná cena díla po odečtení dotace **507 390 Kč**)

Na základě této nabídky bychom nyní chtěli **hlasovat o jejím schválení a zahájení rekonstrukce střechy nad vchodem č. 1784 za cenu 1.140.000, -Kč.**

HLASOVÁNÍ

Přítomno: 38 členů Pro návrh: 36 Proti: 2 Zdrželo se: 0 Návrh byl přijat.

- **rekonstrukce schodů u vchodů 1783/30 a 1784/28**

Na základě četných podnětů družstevníků a vyhodnocení havarijního stavu zbývajících, dosud nezrenovovaných vchodových schodišť, se představenstvo rozhodlo upřednostnit jejich rekonstrukci. Při rozhodování bylo jako vždy zohledněno hlavní kritérium – **ochrana zdraví a majetku členů družstva**. Družstvo dlouhodobě hospodaří **zodpovědně a bez čerpání půjček či úvěrů**, investice jsou hrazeny výhradně z vlastních prostředků. **Na začátku srpna 2025 byla provedena výměna vstupních schodišť a oprava podest v celkové hodnotě 475 854,40 Kč.** Realizaci zajistila **osvědčená firma Sonekov**, která již prováděla předchozí etapy oprav. Práce byly provedeny ve **stejně kvalitě a cenové úrovni** jako v předešlých rekonstrukcích. Realizace se **mírně protáhla oproti původnímu plánu**, za což se dodavatelská firma omluvila. Všechna schodiště jsou nyní **nová, kompletně dokončená a bezpečně užívaná.**

- **informace k instalaci kamerového systému**

V posledních letech **bytové družstvo čelí opakovaným projevům vandalismu**, zejména **poškození vstupních dveří a znečišťování společných prostor**, především **před vstupy do sklepů**. Opravy a úklid těchto škod jsou **opakovaně hrazeny z prostředků družstva**. Jak všichni víte, **v okolí stanice metra Luka a v areálu vnitrobloku se často pohybují problematické osoby**, včetně **uživatelů návykových látek**.

Připomeňme si i **incident útoku na majitele večerky ve vchodu č. 1782**, kde majitel skončil v nemocnici. Z těchto důvodů má představenstvo **dlouhodobý záměr instalovat kamerový systém se záznamem**. Jeho účelem je **zvýšit bezpečnost domu, ochránit majetek družstevníků a umožnit rychlejší a efektivnější spolupráci s Policií ČR** při řešení případných incidentů. Představenstvo plánuje **vyhlásit výběrové řízení na dodavatele systému**. Záměr počítá s instalací **9 kamer u vstupů jednotlivých vchodů a 5 kamer ve sklepních prostorách**,

Bytové družstvo Fantova 1780-1784

se sídlem Fantova 1782/32
155 00 PRAHA 13 – Stodůlky
IČ: 276 20 590

♦
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr., vložka 6609

ktelé budou snímat prostory **před výtahy a schodišti. Odhadované náklady** na realizaci systému v tomto rozsahu činí přibližně do **200 000 Kč**.

Byla vedena debata o přesném umístění kamer.

8. Poznámky, stížnosti, návrhy a podněty členů BD

požární bezpečnost a využívání společných prostor

Shrnutí problému:

Po minulé schůzi zazněla námitka ohledně umístění kočárků před bytem č. 3/1783. Bylo nesprávně vyvoláno zdání, že takové umístění bylo povoleno členem představenstva. To je však v rozporu s požárními předpisy a nepřísluší k rozhodnutí jednotlivce.

Postoj představenstva:

Představenstvo si je vědomo, že rozhodování o využívání společných prostor musí být vždy v souladu s platnou legislativou a zejména požárními předpisy. Na schůzi zaznělo od (p. Čumič), že schodiště panelového domu představuje chráněnou únikovou cestu, kde nesmí být umístěny žádné překážky – včetně kočárků, nábytku či květin.

Opatření, která jsme přijali:

1. Obyvatelé bytu č. 3/1783 byli okamžitě vyzváni k odstranění kočárků.
2. Byl upraven **Požární řád včetně směrnic** tak, aby odpovídal platné legislativě, a ve všech vchodech u výtahů byly vyvěšeny upravený **Požární evakuační plán a poplachové směrnice**, aby byla pravidla viditelná a závazná.
3. **Z pravidelné roční povinné preventivní požární prohlídky** byly zjištěny následující nedostatky, které je nutné neprodleně odstranit, **neboť schodiště je vedeno jako chráněná úniková cesta:**
 - Únikové cesty jsou místy zúženy umístěným nábytkem, květinami a odpadem, což je v rozporu s § 30 vyhlášky č. 23/2008 Sb.
 - V suterénu je skladován materiál mimo prostory určené ke skladování.“
4. Představenstvo informuje všechny družstevníky (nyní na členské schůzi a bude informovat na webu BD a viditelně u výtahů), že do konce listopadu t.z. musí být všechny předměty odstraněny. Pokud k tomu nedorazí, **představenstvo zajistí vyklizení na náklady družstva**
5. **Další postup:**

Bytové družstvo Fantova 1780-1784

se sídlem Fantova 1782/32
155 00 PRAHA 13 – Stodůlky
IČ: 276 20 590

♦
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr., vložka 6609

- Pravidla budou pravidelně připomínána na členských schůzích i v interní komunikaci.
- Bude nastaven pevný mechanismus kontroly a dodržování požárních předpisů.
- Představenstvo zajistí důsledné vymáhání povinnosti udržovat únikové cesty volné.

- ***Oznámení o novém způsobu upozorňování na dluhy a jejich vymáhání***

V souladu s rozhodnutím představenstva bytového družstva bude od **1. listopadu 2025** platit nový postup při upozorňování družstevníků na vzniklé dluhy a jejich následné vymáhání:

1. **Ústní upozornění:**

Představenstvo družstva nejprve ústně upozorní družstevníka na vzniklý dluh.

2. **1. upomínka:**

Současně bude družstevníkovi zaslána písemná **1. upomínka** se splatností **10 kalendářních dnů** od doručení.

3. **2. upomínka:**

Pokud dluh nebude uhrazen v uvedené lhůtě, představenstvo doručí **2. upomínku**, opět se splatností **10 kalendářních dnů**. V této upomínce bude uvedeno, že pokud dluh nebude uhrazen včas, bude případ postoupen advokátní kanceláři k dalšímu vymáhání.

4. Po nedodržení lhůty bude dluh předán advokátní kanceláři, která zahájí **předžalobní upomínku** ve výši **1 200 Kč**. Následně bude postupováno podle zákona o výkonu rozhodnutí a soudně schválených sazebníků advokátních úkonů.

Družstevníci jsou tímto žádáni o včasné uhrazení svých závazků, aby se předešlo dodatečným poplatkům a právním krokům.

9. Schválení odměn členů představenstva a kontrolní komise

Vážené členky, vážení členové,

v rámci tohoto bodu programu budeme hlasovat o dvou návrzích týkajících se odměn členů představenstva a kontrolní komise.

Tyto odměny odpovídají rozsahu činností, odpovědnosti a časové náročnosti výkonu funkcí v daném roce a jsou ve stejné výši jako v roce 2023.

Následně budeme hlasovat o návrhu odměn pro rok 2025, a to ve výši:

- 220 000 Kč pro členy představenstva,
- 60 000 Kč pro členy kontrolní komise.

Návrh na rok 2025 reflektuje aktuální rozpočet družstva a plánovaný rozsah činností.

Bytové družstvo Fantova 1780-1784

se sídlem Fantova 1782/32
155 00 PRAHA 13 – Stodůlky
IČ: 276 20 590

♦
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr., vložka 6609

Pokud nejsou připomínky, přistoupíme k jednotlivým hlasováním.

Hlasování č. 1 – Schválení odměn pro rok 2025

Návrh usnesení k hlasování:

Členská schůze bytového družstva schvaluje odměny pro rok 2025 ve výši 220 000 Kč pro členy představenstva a 60 000 Kč pro členy kontrolní komise.

HLASOVÁNÍ

Přítomno: 37 členů Pro návrh: 33 Proti: 2 Zdrželo se: 2 Návrh byl přijat.

Hlasování č. 2 – Schválení odměn pro rok 2024

Návrh usnesení k hlasování:

Členská schůze bytového družstva schvaluje odměny pro rok 2024 ve výši 208 000 Kč pro členy představenstva a 60 000 Kč pro členy kontrolní komise.

HLASOVÁNÍ

Přítomno: 37 členů Pro návrh: 32 Proti: 3 Zdrželo se: 2 Návrh byl přijat.

10. Diskuse → různé, závěr.

Oznámení o plánované výměně vodoměrů a zavedení dálkového odečtu

Dovolujeme si vás informovat o plánované výměně vodoměrů ke konci tohoto roku. Důvodem je uplynutí zákonné **5leté lhůty platnosti vodoměrů**. Zároveň upozorňujeme, že podle platné legislativy musí být všechny nové vodoměry osazeny **dálkovým modulem pro odečítání**. To znamená, že v budoucnu **nebude nutné, aby člen družstva nebo pracovník dodavatele vstupoval do bytu za účelem odečtu** – veškeré odečty budou probíhat dálkově. Představenstvo družstva aktuálně připravuje **výběrové řízení** na dodavatele a realizaci výměny vodoměrů. O předpokládaných nákladech a termínech vás budeme informovat včas.

Bytové družstvo Fantova 1780-1784

se sídlem Fantova 1782/32
155 00 PRAHA 13 – Stodůlky
IČ: 276 20 590

◆

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr., vložka 6609

Členská schůze byla ukončena v 20:21
V Praze dne 21.10. 2025

zapisovatel ČS

Radek Toufar

.....

ověřovatel ČS

Luboš Petříček

.....

předsedající ČS

Ing. Predrag Čumić

.....