



Stavební bytové družstvo občanů Průkopník

ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ 01 / 2026

Datum a čas: 15.06.2026, 16:00

Místo: zasedací místnost na správě družstva

Pozvánky rozeslány: do 31.5.2026 proti podpisu (splněna zákonná podmínka 15 dní)

Představenstvo:

Přítomni: Eva Drchotová, Ing. Helena Hynčicová, Mgr. Miloš Kafka, Ing. Lumír Kus, Jan Mareš, Ondřej Skurčák

Omluveni: Mgr. Ivana Dudková

Neomluveni:

Kontrolní komise:

Přítomni: Jana Doležalová, Eva Bittnerová, Petr Ranftner

Správa družstva:

Přítomni: Ilona Trenková, Zdenka Brtinská, Lucie Hamplová, Jan Pianka, DiS, Blanka Ryšavá, Renata Cviková, Lucie Schreiberová, Miroslav Doležal, David Kovalčík, Robert Shejbal

Omluveni:

Hosté:

Mgr. Radka Vrataninová, Jitka Gažiová (ČS 73), Karolína Weissová Müllerová (ČS 31), Radim Novotný (ČS 45), Eva Švamberová (ČS 58), Jana Drobečková (ČS 81), Petr Sússemilch (ČS 62), Jiří Stehno (ČS 54)

Delegáti:

Pozvaných delegátů: 82

Přítomných delegátů: 62 (Od bodu 5 se shromáždění delegátů účastnilo 63 delegátů.)

Schůzi zahájil a po celou dobu řídil předseda představenstva SBDO Průkopník Mgr. Miloš Kafka.

Obsah

- 1 Zahájení4
- 2 Přání a poděkování jubilantům4
- 3 Prezence delegátů4
- 4 Volba mandátové a návrhové komise, ověřovatelů zápisu, řídícího, zapisovatele a počítačů hlasů4
- 5 Schválení programu shromáždění delegátů5
- 6 Schválení stanov a domovního řádu6
 - 6.1 Stanovy družstva6
 - 6.2 Domovní řád7
 - 6.3 Diskuse ke stanovám a domovnímu řádu7
 - 6.4 Hlasování8
- 7 Schválení jednacího řádu8
- 8 Schválení smlouvy o výkonu funkce předsedy představenstva9
 - 8.1 Diskuse ke smlouvě o výkonu funkce předsedy představenstva9
 - 8.2 Hlasování10
- 9 Schválení smlouvy o výkonu funkce člena představenstva nebo člena kontrolní komise10
- 10 Schválení zprávy o činnosti družstva za rok 202510
- 11 Schválení účetní závěrky za rok 2025 a rozdělení zisku11
- 12 Schválení plánovaných úvěrů11
 - 12.1 Dotazy11
 - 12.2 Hlasování12
- 13 Valorizace správního poplatku s ohledem na vyhlášenou míru inflace pro rok 202513
- 14 Aktualizace administrativních poplatků13
- 15 Schválení služby předsedy výboru SVJ15
 - 15.1 Diskuse ke službě předsedy SVJ15
 - 15.2 Hlasování15
- 16 Schválení poskytování vrchních prostor správy družstva pro akce s dětmi a mládeží15
 - 16.1 Diskuse k poskytnutí vrchních prostor16
 - 16.2 Hlasování16
- 17 Diskuse16
 - 17.1 Projednání záležitostí členů představenstva16
 - 17.1.1 Diskuse k záležitostem členů představenstva17
 - 17.1.2 Hlasování17
 - 17.2 Další diskusní příspěvky17
 - 17.2.1 Zápisy představenstva17

- 17.2.2 Navýšení odměn pro správce (předsedy výborů)17
- 17.2.3 Delegáti a správce17
- 17.2.4 Částka na opravy v kompetenci výboru samosprávy18
- 17.2.5 Různé18
- 18 Usnesení19

1 Zahájení

Předseda představenstva přivítal přítomné delegátky, delegáty a hosty.

Cílem shromáždění delegátů bylo projednat a hlasovat o navrhovaných změnách dokumentů a dalších skutečnostech, které se výrazně odrážejí ve vedení družstva.

2 Přání a poděkování jubilantům

Naše družstvo je v první i poslední řadě o lidech a někteří tohoto roku dosáhli či dosáhnou významného jubilea.

Děkujeme Vám za spolupráci a přejeme hodně radosti, štěstí, pevné zdraví a nervy.

ČS 13	Černý Pavel
ČS 25	Krátkoruký Jiří
ČS 32	Žáková Dagmar
ČS 59	Zemanová Věra
ČS 61	Hanuš Antonín
ČS 80	Charvátová Helena

3 Prezence delegátů

V průběhu jednání delegáti odevzdávali diskusní příspěvky zapisovatelce paní Trenkové.

Předseda mandátové komise pan Radek Koutecký spolu s navrhovanou mandátovou komisí shromáždil informace o počtech delegátů a zhodnotili, zda je shromáždění delegátů usnášeníschopné.

Počet oslovených delegátů poskytla paní Ilona Trenková: 82 delegátů

Počet přítomných delegátů: 62 (75,61 %); od bodu 5 bylo přítomno 63 delegátů (76,83 %)

Shromáždění delegátů bylo usnášeníschopné.

4 Volba mandátové a návrhové komise, ověřovatelů zápisu, řídícího, zapisovatele a počítačů hlasů

Miloš Kafka navrhl dále uvedenou mandátovou komisi, návrhovou komisi, řídícího, zapisovatele, počítače hlasů, ověřovatele zápisu.

Mandátová komise:

předseda: Radek Koutecký
člen: Zuzana Petráková
člen: Jan Janeček
člen: Renata Petříková
člen: Petr Kafka

Návrhová komise:

předseda: Ing. Lumír Kus

člen: Ivana Zemanová

člen: Božena Plevková

člen: Veronika Stachová

člen: Dagmar Žáková

Řídící:

Představenstvo zvolilo jako řídící shromáždění delegátů paní Mgr. Ivanu Dudkovou. Ta se však omluvila pro pracovní důvody.

Proto navržen: Miloš Kafka

Zapisovatel:

Paní Trenková jako zapisovatelka poznámek z jednání.

Podle jednacího řádu, zapisovatel vytváří zápis ze shromáždění delegátů, proto navržen: Miloš Kafka.

Počítači hlasů:

Miroslav Doležal, Robert Shejbal, David Kovalčík

Ověřovatelé dnešního zápisu:

Ondřej Skurčák

Michaela Barkovská

Návrh pro společnou volbu mandátové komise, návrhové komise, řídícího, zapisovatele, počítačů hlasů, ověřovatele zápisu.

Usnesení č. 1) Shromáždění delegátů schvaluje, že o návrhu mandátové a návrhové komise, řídícího, zapisovatele, počítačů hlasů a ověřovatelů zápisu bude hlasovat společně.

Pro	Proti	Zdrželo se
62	0	0

Usnesení č. 2) Shromáždění delegátů schvaluje navrženou mandátovou a návrhovou komisi, řídícího, zapisovatele, počítače hlasů a ověřovatele zápisu.

Pro	Proti	Zdrželo se
62	0	0

5 Schválení programu shromáždění delegátů

Od tohoto bodu byl celkový počet přítomných delegátů 63.

Program schůze:

1. Zahájení
2. Přání a poděkování jubilantům
3. Prezence delegátů

4. Volba mandátové a návrhové komise, ověřovatelů zápisu, zapisovatele a počítáče hlasů
5. Schválení programu shromáždění delegátů
6. Schválení stanov a domovního řádu
7. Schválení jednacího řádu
8. Schválení smlouvy o výkonu funkce předsedy představenstva
9. Schválení smlouvy o výkonu funkce člena představenstva nebo člena kontrolní komise
10. Schválení zprávy o činnosti družstva za rok 2025
11. Schválení účetní závěrky za rok 2025 a rozdělení zisku
12. Schválení plánovaných úvěrů
13. Valorizace správního poplatku s ohledem na vyhlášenou míru inflace pro rok 2025
14. Aktualizace administrativních poplatků
15. Schválení služby předsedy výboru SVJ
16. Schválení poskytování vrchních prostor správy družstva pro akce s dětmi a mládeží
17. Diskuse
 - 17.1. Projednání záležitosti členů představenstva
 - 17.2. Další diskusní příspěvky
18. Usnesení
19. Závěr

Pozn.: Při tomto hlasování bylo přítomno 63 delegátů.

Usnesení č. 3) Shromáždění delegátů schvaluje navržený program:

Pro	Proti	Zdrželo se
63	0	0

6 Schválení stanov a domovního řádu

6.1 Stanovy družstva

Návrhy změn obsahují: drobné změny, ujednacení názvosloví, ujasnění slovních vyjádření, drobné zavedení elektronických podpisů a elektronické komunikace

Zásadní změny:

- čl. 12 (původně 13) za odst. s se přidává odst. t) **členové družstva jsou povinni ponechávat veškeré dveře v únikových prostorách, které nedisponují možností rychlého odemčení, odemknuté.**
- čl. 67 (původně 68) odst. 1) Představenstvo má 7 členů.
- čl. 67 (původně 68) za odst. 1 se vkládá nový odst. 2) **Shromáždění delegátů volí náhradníky na funkci člena představenstva, jejichž pořadí je určeno počtem hlasů získaných při volbě.**
- čl. 72 (původně 73) odst. 1) Kontrolní komise má 5 členů.

- čl. 72 (původně 73) za odst. 1 se vkládá nový odst. 2) **Shromáždění delegátů volí náhradníky na funkci člena kontrolní komise a stanoví pořadí, v jakém budou případně nastupovat na uvolněné místo člena kontrolní komise.**

6.2 Domovní řád

Zásadní změny:

- čl. 3, za odst. 8 vložen odst. 9) **Společné prostory, jako jsou tzv. „předchodbičky“, a prostory se zařízeními požární ochrany (hydranty atd.) se nesmí zamykat. Porušení tohoto bodu je závažným porušením právních předpisů, stanov družstva a domovního řádu.**
- čl. 3, za odst. 9 vložen odst. 10) **Na balkónech je zakázána instalace solárních, fotovoltaických panelů a klimatizačních jednotek.**
- čl. 3, za odst. 10 vložen odst. 11) **Ve společných prostorách je zakázáno nabíjení elektrických zařízení, která nejsou v majetku samosprávy.**
- čl. 8, odst. 1) **Dům se nesmí z bezpečnostních důvodů zamykat, pokud nedisponuje možností rychlého odemčení (např. tzn. olivy, panikové kování). Výjimku může stanovit pouze preventista požární ochrany.**
- čl. 12, odst. 3) **Platí zde obecně závazné právní, bezpečnostní a požární předpisy, zákaz skladování pohonných hmot, toxických látek, motorových olejů, motocyklů (upřesnění je v metodických pokynech). Přísný zákaz vnášení, odkládání, shromažďování a jakéhokoli skladování opotřebovaných, vyřazených nebo poškozených baterií z elektrických kol, elektrokoloběžek a jiných prostředků elektromobility**

6.3 Diskuse ke stanovám a domovnímu řádu

ČS 59 Věra Zemanová: Jak je to s kouřením na balkónech

Miloš Kafka: Balkón je součástí společných prostor. Každopádně, ať už osoby kouří na balkónu nebo v bytě, nesmí kouřem zasahovat do práv druhých. Tedy kouř nesmí vstupovat do chodeb, nebo omezovat uživatele druhých bytů v užívání balkónů či větrání apod. Takové skutečnosti запиšte a předejte předsedovi představenstva.

ČS 14 Radek Koutecký, ČS 4 Eva Bittnerová a další: důsledek nezamykání vchodových dveří

Policie a pojišťovny zjišťují, zda byly vchody uzamčeny, aby se danou věcí více zabývali.

Miloš Kafka: Jedná se o bezpečnostní nařízení a bezpečnost je důležitější nežli případná krádež. Existují systémy, které zamčené dveře zevnitř otevrou rychle. Co se týká věci ve společných prostorách, resp. na chodbách, před bytovými dveřmi, tam věci nepatří. Věci mají mít lidé v bytech nebo v přiřazených zamčených sklepních prostorách (kójích). Tím je splněno, že daná věc byla za uzamčenými dveřmi.

ČS 32 Dagmar Žáková: Výjimku pro uzamykání vchodových dveří do objektů může stanovit preventista požární ochrany. Kdo je preventista požární ochrany.

Předseda představenstva toto zjistí.

Nainstalovaná fotovoltaika

Miloš Kafka: Nainstalovaná fotovoltaika určitě není schválená, správa družstva může vyzvat daného člena, aby ji odstranil.

ČS 74 Jan Mareš: Ted' (dnes) se měli volit dva náhradníci, aby případně nastoupili na uvolněné místo.

Miloš Kafka: Podle původních stanov ano. Ale původní a navrhované změny stanov na tuto situaci pamatují. V případě, že dojde k uvolnění místa člena představenstva a nebudou náhradníci,

představenstvo zvolí na toto uvolněné místo jiného člena, ale jen do nejbližšího shromáždění delegátů, kde se musí toto místo obsadit volbou.

ČS 49 a 50 Jan Honzík: Navrhoval jsem, aby odměňování správcovství nebylo podle toho, kolik schůzí udělám. V návrhu stanov je opět, že výborová schůze má být jednou za čtvrt roku. Když neudělám schůzi v daném termínu, jsem krácen. Už takhle to nikdo nechce dělat.

Miloš Kafka: Ano, to jste říkal na poradách předsedů a správců. Já Vám odpověděl, abyste navrhl řešení, které bude objektivní. Odměňování podle toho, jak funguje samospráva je moc subjektivní a to není dobře. Na představenstvu jsme o tomto mluvili a odsouhlasili, že je dobře, aby se minimálně jednou za čtvrt roku výbor sešel, nebo si dal vědět, jestli je něco na bytovém domě potřeba udělat. Tímto je zaručena pravidelná kontrola, ne namátková. V podstatě je možné, že se výbor sejde a řekne si, že je vše v pořádku. Není to náročné.

Miloš Kafka: Ale teď tady nebudeme stanovy měnit. Návrh máte. Předsedové, samosprávy byly osloveny s tím, že mohou posílat návrhy na úpravu stanov a domovního řádu. Nyní pouze hlasujeme, zda navrhované změny přijmout nebo nikoliv.

6.4 Hlasování

Pozn.: Při tomto hlasování bylo přítomno 63 delegátů.

Usnesení č. 4) Shromáždění delegátů schvaluje navržené změny stanov a domovního řádu.

Pro	Proti	Zdrželo se
49	10	4

7 Schválení jednacího řádu

Nedopatřením došlo k chybnému stylu číslování. Římskými číslicemi mají být označeny pouze části (kapitoly) a arabskými číslicemi označeny články.

Opraveny pravopisné chyby díky upozornění pana Vondrovského.

Dále:

- čl. 2, odst. 3) Klíč k volbě delegátů na SD je určen **stanovami** družstva.
- čl. 13, odst. 3) Pozvánky na schůzi nejvyššího orgánu družstva musejí být zaslány nejpozději **patnáct dnů** před konáním schůze všem řádně zvoleným delegátům.

Upravit:

- čl. 28, odst. 1) pozvánku musíte obdržet nejméně **patnáct dní** před konáním shromáždění delegátů.
- čl. 28, odst. 5) odměna je **350 Kč**

Pozn.: Při tomto hlasování bylo přítomno 63 delegátů.

Usnesení č. 5) Shromáždění delegátů schvaluje navržené změny jednacího řádu.

Pro	Proti	Zdrželo se
63	0	0

8 Schválení smlouvy o výkonu funkce předsedy představenstva

Smlouva byla zrevidována právníkem, který ji lépe naformuloval, aby šlo o smlouvu funkcionářskou. Původní smlouva neobsahovala některé detaily týkající se náplně funkce a ručení.

8.1 Diskuse ke smlouvě o výkonu funkce předsedy představenstva

ČS 49 a 50 Jan Honzík: Předseda představenstva kandidoval na ředitele školy, není tady na plný úvazek. Auto nemá GPS, aby bylo možné kontrolovat cestu. Představenstvo nepracuje pro družstvo, zvolili pana Kafku, aniž by ho znali. Nikdo pana Kafku nekontroluje a musí vykazovat činnost.

Miloš Kafka: Tohle se řešilo už několikrát. Ano, na shromáždění delegátů jsem řekl, že tady (na správě družstva) budu sedět. Neměl jsem ještě zmapovanou situaci a vycházel jsem z přesvědčení delegátů, že vědí, o čem to je. Po zmapování jsem ale zjistil, že je potřeba nebýt jen tady na správě, ale řešit záležitosti v jiný čas než dopoledne. A každý předseda by tohle měl pochopit. Proto na správě jsem a to většinu času, ale taky jezdím a řeším záležitosti odpoledne, ve svátky, o víkendech a budu to takto dělat. Nebudu pouze sedět tady. Omlouvám se, že tedy tady nesedím, jak jsem řekl, ale je potřeba, abych řešil záležitosti i v jiný čas. A předsedové vědí, že se mnou komunikují odpoledne i večer a že jsem i na jejich samosprávách a řeším potřeby jejich členů.

Co se týká odměňování, tak abychom nemuseli řešit práci večer, o víkendech či svátcích, nějaké příplatky, píšu si hodiny do klasického týdne, pracovních dní a vhodného času.

Kontrola mé činnosti není v podstatě dokonale možná. Proto je to funkcionářská smlouva. Když si napíšu, že jsem měl hovor hodinu, nebo, že jsem někam jel a řešil záležitosti dvě hodiny. Kdo a jak zkontroluje, jestli to nebyl hovor na půl hodiny nebo jeden a půl hodiny, že jsem řešil záležitosti hodinu nebo tři nebo ty dvě. To nejde. Jde o odvedenou práci a práci si plním.

ČS 46 Helena Hynčicová: Není pravda, že bychom pana Kafku neznali. Znali jsme jeho vzdělání, dosavadní práci a praxi, několik let je předsedou samosprávy.

A zrovna u Vás na samosprávě, pane Honzíku, jsem dohodnutý, že přijedu zkontrolovat rušení nočního klidu večer.

ČS 47 Lukáš Krejčí: „Miloši jako sorry, ale tobě někdo nabídne 100 tis. a necháš nás tady. Zaříd', ať se Honza vrátí. Jestli chce 6 pěták, dej mu 6 pěták.“

Miloš Kafka: Počkat, nečekal jsem, že tohle přijde. Honza donesl výpověď, zeptal jsem se, jestli je rozhodnutý, odpověděl, že ano („končím, jsem rozhodnutý“).

Honza Pianka: „Upřesnil bych, předložil jsem ti výpověď, ty jsi se mě zeptal, jestli jsem rozhodnutý, řekl jsem, že jsem a ty jsi odpověděl „dobroš“.

Miloš Kafka: A teď to nemyslím nijak zle, ale když přidáme jednomu, tak za chvíli přijdou další s výpovědí a budeme přidávat dalším? Vždyť takhle to nejde.

ČS 45 Radim Novotný: Chtěl bych vědět, jak to bude do budoucna. Odchází lidi, pan Tarnóczy, pan Pianka, rozkládá se vám to pod rukama. Všechny zajímá, jak to bude do budoucna.

Miloš Kafka: Situaci řeším. V komunikaci jsem se třemi možnými kandidáty.

ČS 14 Radek Koutecký: Přijde mi, že se setkala dvě ega.

Miloš Kafka: To ne. S Honzou jsme si několikrát i pár věcí řekli. Nemám s ním žádný problém.

ČS 74 Jan Mareš: Jako člen představenstva jsem neslyšel, že by pan předseda byl někde na schůzi, neviděl zápis, byl jednou na poradě svazu. Nesouhlasím s tím, že byla navržena tato smlouva. Nejde, aby nebyl v úřední dny na správě družstva. Účast předsedy je důležitá.

Miloš Kafka: Ze zkušeností vím, že mě na správě družstva vyložené lidé nenavštěvují. Jestli přijdou tři (myslím lidi mimo správu) za měsíc a to ještě s ničím, co je vyložené akutní. Na správě jsem 65 % až 70 % času.

ČS 45 Zuzana Petráková: Navrhují projednat další body programu.

Miloš Kafka: Ano, opět, nebudeme teď smlouvu upravovat. Nyní pouze hlasujeme, zda takový text přijmeme nebo ne. Jde o právní úpravu smlouvy. Pokud se neschválí, budu stále pod aktuální smlouvou.

8.2 Hlasování

Pozn.: Při tomto hlasování bylo přítomno 62 delegátů.

Usnesení č. 6) Shromáždění delegátů schvaluje navržený text smlouvy o výkonu funkce předsedy představenstva.

Pro	Proti	Zdrželo se
13	30	19

Text smlouvy o výkonu funkce předsedy představenstva nebyl schválen.

9 Schválení smlouvy o výkonu funkce člena představenstva nebo člena kontrolní komise

Původní smlouvu nebylo možné použít pro náhradníky, jelikož zde bylo uvedeno: „člen orgánu byl zvolen na shromáždění delegátů“.

Miloš Kafka: Náhradníci ale nejsou zvoleni jako členové daného orgánu a nastupují na uvolněné místo.

Návrh smlouvy na tuto situaci již pamatuje.

Pozn.: Při tomto hlasování bylo přítomno 62 delegátů.

Usnesení č. 7) Shromáždění delegátů schvaluje navržený text smlouvy o výkonu funkce člena představenstva nebo člena kontrolní komise.

Pro	Proti	Zdrželo se
61	0	1

10 Schválení zprávy o činnosti družstva za rok 2025

Zpráva o činnosti obsahuje základní informace o družstvu, základní statistiku, zprávu představenstva, zprávu kontrolní komise, zprávu o činnosti technického úseku, ekonomické ukazatele i s účetní závěrkou a rozdělením zisku.

Na straně 8 ale došlo nedopatřením ke ztrátě grafu a tabulky, proto jste tuto stránku dostali u prezence.

Pozn.: Při tomto hlasování bylo přítomno 62 delegátů.

Usnesení č. 8) Shromáždění delegátů schvaluje Zprávu o činnosti družstva za rok 2025

Pro	Proti	Zdrželo se
62	0	0

11 Schválení účetní závěrky za rok 2025 a rozdělení zisku

Pozn.: Při tomto hlasování bylo přítomno 62 delegátů.

Usnesení č. 9) Shromáždění delegátů schvaluje řádnou účetní závěrku s rozdělením zisku

Pro	Proti	Zdrželo se
62	0	0

Pozn.: Při tomto hlasování bylo přítomno 62 delegátů.

Usnesení č. 10) Shromáždění delegátů rozhodlo o rozdělení zisku 1 374 016,82 Kč následovně: do fondu soc. potřeb 27 480,34 Kč; do rizikového fondu 1 346 536,48 Kč

Pro	Proti	Zdrželo se
61	0	1

12 Schválení plánovaných úvěrů

Úvěry jsou maximální hranicí, kterou samospráva dle smluv mohou čerpat. Počítá se však vždy s částkou vyšší, abychom předešli případným problémům, které by měly za následek navýšení částky za dílo a nevyhovění úvěru.

ČS 46 Helena Hynčicová: Úvěry musí schvalovat shromáždění delegátů, aby se zástavou stal pouze daný bytový dům konkrétní samosprávy a nikoliv celé družstvo. Ještě nikdy se s tím nevyskytl problém.

12.1 Dotazy

ČS 14 Radek Koutecký: Jak je to s dotacemi?

Jan Pianka: Když se splní dané požadavky, tak stát platí úroky z úvěru.

ČS 74 Jan Mareš: Viděl návrh úvěrů ekonomický úsek?

Miloš Kafka: ano.

ČS 33 Josef Hodonský: Oprava střechy. Nakoupili materiál, jak to bude, když se to neschválí.

Jan Pianka: V tomto případě nejde o komerční úvěr, ale o vnitrodružstevní výpomoc. Vše je v pořádku.

ČS	Adresa	Akce	Alokovaná částka	Doba splá-cení v letech
4	Legií 2567-2569 Varnsdorf parc. č. 1592/2	Revitalizace fasády	10 000 000,00 Kč	20-25
32	Karolíny Světlé 223,224,227 Rumburk parc. č. 2830/26	Zateplení fasády	10 000 000,00 Kč	15
43	Karolíny Světlé 3017, 3018 Varnsdorf parc. č. 3287/14	Zateplení fasády, drenáž, mostky, střecha	18 000 000,00 Kč	25
49	Březinova 337,338 Jiříkov parc. č. st. 1858	Zateplení, výtahy	9 500 000,00 Kč	25
50	Březinova 341,342 Jiříkov parc. č. st. 1863	Zateplení, výtahy	8 000 000,00 Kč	25
78	Nemocniční 1062 Krásná Lípa parc. č. st. 1073	Oprava balkonů a za- sklení lodžii	4 000 000,00 Kč	6
81	Frindova 979 Krásná Lípa parc. č. st. 971	Rekonstrukce střechy, oprava elektroinstalace, oprava schodů	3 000 000,00 Kč	20

12.2 Hlasování

V návrhu plánovaných úvěrů došlo k chybě, kdy byla zaměněna ČS 78 za ČS 76 a v tomto označení bylo hlasováno.

Pozn.: Při tomto hlasování bylo přítomno 62 delegátů.

Usnesení č. 11) Shromáždění delegátů schvaluje plánované úvěry.

Pro	Proti	Zdrželo se
59	0	3

Později (při čtení usnesení) došlo k opravě výše zmíněné chyby v číslování a proběhlo hlasování, zda shromáždění delegátů schvaluje úvěr pro ČS 78.

Pozn.: Při tomto hlasování bylo přítomno 59 delegátů. Zápis o hlasování uvádím sem, aby byl zápis tematicky ujednocený.

Usnesení č. 12) Shromáždění delegátů schvaluje plánované úvěry.

Pro	Proti	Zdrželo se
52	0	7

13 Valorizace správního poplatku s ohledem na vyhlášenou míru inflace pro rok 2025

Dle čl. 37, odst. 10) Stanov SBDO Průkopník o vyhlášenou průměrnou roční inflaci roku 2025 2,5 %:

- u bytu člena družstva o 5 Kč (217 Kč),
- u bytu člena družstva – vlastníka o 5 Kč (232 Kč),
- u garáže o 2 Kč (113 Kč)

Pozn.: Při tomto hlasování bylo přítomno 62 delegátů.

Usnesení č. 13) Shromáždění delegátů vzalo na vědomí valorizaci správního poplatku v souladu s čl. 37, odst. 10) Stanov SBDO Průkopník o vyhlášenou průměrnou roční inflaci roku 2025 2,5 %;

Pro	Proti	Zdrželo se
61	0	1

Plán hospodaření na rok 2027

V hospodaření na rok 2027 plánujeme koupi zánovního vozu a s navýšením počtu pracovních míst z důvodu chystané služby předsedy výboru SVJ.

Pozn.: Při tomto hlasování bylo přítomno 62 delegátů.

Usnesení č. 14) Shromáždění delegátů schvaluje plán hospodaření za rok 2027.

Pro	Proti	Zdrželo se
57	2	3

14 Aktualizace administrativních poplatků

Poplatek č. 14: Poplatek za doručování písemnosti jiným způsobem než přes zástupce dané samosprávy (včetně elektronického doručování)

Poplatek odsouhlasený delegáty kvůli vícepracem, které vznikají v případě, kdy chce člen zasílat vyúčtování, předpisy jiným způsobem. Text poplatku je upraven, aby byl lépe pochopitelný význam.

Cílem je zasílat vyúčtování a předpisy emailem, zautomatizovat tento proces. A budeme pracovat na tom, aby toto systém brzy umožňoval.

Poplatek č. 30: Vydání složenky typu A

Složenko nakupujeme, máme s nimi náklady. Tyto náklady přeneseme na ty, kdo tuto formu stále preferují.

Poplatek č. 31: Poplatek za platbu přes terminál

Využívání terminálu je zpoplatněné a opět, tyto náklady přeneseme na ty, kdo tuto formu preferují.

Cílem je bezhotovostní platba poplatků a ideálně převodem. Dnes jde o běžnou činnost, kterou lze vyřešit pomocí mobilního telefonu na místě.

Pozn.: Při tomto hlasování bylo přítomno 62 delegátů.

Usnesení č. 15) Shromáždění delegátů schvaluje aktualizaci administrativních poplatků.

Pro	Proti	Zdrželo se
58	3	1

15 Schválení služby předsedy výboru SVJ

Plánuje se rozšíření poskytovaných služeb správou družstva o předsedu SVJ. Tato možnost byla projednávána se Svazem českých a moravských bytových družstev v oblasti právní a pojištění. Družstvo je v této oblasti pojištěné a rozšíření poskytovaných služeb v této oblasti bylo svazem doporučeno. V případě schválení poskytování této služby na shromáždění delegátů bude následovat komunikace s SVJ. Vzhledem k nárůstu prací je v plánu zaměstnat dalšího či další zaměstnance.

Rozšířením služeb o tuto službu si slibujeme nárůst příjmů, které by se využily na opravy, renovace správy družstva. Rozšířením počtu spravovaných bytových jednotek chceme využít k rozmělnění nákladů na hromadné služby, jako jsou např. havarijní služba.

Plán hospodaření na rok 2027 již počítá s rozšířením služeb.

15.1 Diskuse ke službě předsedy SVJ

ČS 32 Dagmar Žáková: Kolik SVJ máme?

Miloš Kafka: Prozatím odhadujeme cca 10. Cílem samozřejmě je, aby bylo tolik bytových jednotek, které zaplatí zaměstnance a přinesou zisk. Cenu jsme určili na 605 Kč za komplet služby / bytová jednotka / měsíc.

ČS 74 Jan Mareš: Bylo by vhodné pro začátek tohoto zaměstnance využít i v rámci družstevních domů, kde není správce.

15.2 Hlasování

Pozn.: Při tomto hlasování bylo přítomno 62 delegátů.

Usnesení č. 16) Shromáždění delegátů rozhodlo o rozšíření služeb o předsedu výboru SVJ.

Pro	Proti	Zdrželo se
60	0	2

16 Schválení poskytování vrchních prostor správy družstva pro akce s dětmi a mládeží

Smyslem je poskytnout vhodné prostory pro akce s dětmi a mládeží, budovat v mladých povědomí o družstvu.

Poskytováním vrchních prostor pro akce s mládeží či s dětmi jim poskytneme možnost smysluplného využívání volného času.

Akce musí být organizované, pod vedením dospělé osoby. Musí dodržovat veškerá pravidla a nařízení BOZP a PO. Prostor se předává v původním stavu – uklizený, nádobí umyté.

Aktuálně se jedná o skupinu dětí a mládeže z okolí Miloše Kafky, kteří by prostor využili pro hraní deskových a karetních her.

16.1 Diskuse k poskytnutí vrchních prostor

ČS 74 Jan Mareš: V minulosti akce probíhaly 1x ročně. To, co je nám teď předkládáno, by měl být stanoven nějaký kroužek, spíše oslovit knihovnu, školu atd.

ČS 9 Eva Drchotová: Kdo to bude platit? A kdo za to bude zodpovídat?

Miloš Kafka: Zodpovídá vždy ten, kdo si prostory pronajímá nebo užívá. Takto funguje i jinde. Musela by následně být provedena kontrola.

ČS 4 Eva Bittnerová: Mohlo by jít i o seniory.

ČS 49 a 50 Jan Honzík: Někdo to musí platit, mělo by to být za poplatek.

ČS 59 Věra Zemanová: Bylo by toto možné i pro jiné děti?

Miloš Kafka: Ano, původně jsem myslel na skupinu kolem svých dětí a jejich několika kamarádů, ale rozhodně i jiné děti, kroužky, senioři. Ano, bylo by vhodné poplatek stanovit.

ČS Zuzana Petráková: Je to teď příliš vágní. Chtělo by to upřesnit detaily.

16.2 Hlasování

Pozn.: Při tomto hlasování bylo přítomno 62 delegátů.

Usnesení č. 17) Shromáždění delegátů rozhodlo o poskytování vrchních prostor pro akce s dětmi, mládeží a seniory.

Pro	Proti	Zdrželo se
3	25	34

Tento návrh nebyl schválen.

17 Diskuse

Některé diskusní příspěvky byly projednány v průběhu jednotlivých bodů programu.

17.1 Projednání záležitostí členů představenstva

Dne 20.10.2025 byli na shromáždění delegátů zvoleni dva náhradníci představenstva:

1. Maštrla Martin
2. Skurčák Ondřej

Dne 18.02.2026 na schůzi představenstva 02/2026 bylo projednáno odstoupení z funkce člena představenstva pana Jana Pianky, DiS. z výkonu funkce člena představenstva.

Dnem 18.05.2026 funkce pana Jana Pianky, DiS, jako člena představenstva končí marným uplynutím doby projednání.

První náhradník, pan Martin Maštrla, nastoupil na uvolněné místo, ale zároveň podal odstoupení ze své funkce. Toto odstoupení projednalo toto shromáždění delegátů. Funkce pana Martina Maštrly končí dnešním dnem.

Na uvolněné místo nastoupil druhý náhradník, pan Ondřej Skurčák.

17.1.1 Diskuse k záležitostem členů představenstva

ČS 74 Jan Mareš: Dnes mělo představenstvo volit náhradníky. Navrhuji, doporučuji, podzimní volby, mimořádné volby. Do té doby se můžou dopilovat připomínky ke smlouvě o výkonu funkce předsedy představenstva.

ČS 49 a 50 Jan Honzík: Navrhují, aby představenstvo uvolnilo své pozice a aby byly nové volby, aby se změnilo celé představenstvo.

Jana Doležalová: Lidé v představenstvu by měli mít alespoň středoškolské vzdělání.

17.1.2 Hlasování

Pozn.: Při tomto hlasování bylo přítomno 59 delegátů.

Usnesení č. 18) Shromáždění delegátů vzalo na vědomí změny členů představenstva: odstoupení pana Jana Pianky, DiS; odstoupení pana Martina Maštrly; nastoupení pana Ondřeje Skurčáka.

Pro	Proti	Zdrželo se
55	1	3

17.2 Další diskusní příspěvky

17.2.1 Zápisy představenstva

ČS 49 a 50 Jan Honzík: V zápisech neuvádíte vše.

17.2.2 Navýšení odměn pro správce (předsedy výborů)

ČS 4 Eva Bittnerová: Změnila bych způsob odměňování, aby se zvedla fixní část.

Miloš Kafka: Snahou je kalkulovat výši odměn tak, aby to bylo pro samosprávy daňově výhodné.

ČS 45 Radim Novotný: Když jsou malé odměny, nikdo to nebude dělat.

Miloš Kafka: Ano, rozumím, bylo by to potřeba. Ale do jakých samospráv jsem se pustil, tam se podařilo výbor zvolit.

ČS 54 Jiří Stehno: Dělat správce je každého dobrá vůle.

ČS 79 Lumír Kus: Navýšení odměn bude stát samosprávy víc. Musí počítat s odvody.

Miloš Kafka: Je možné využívat dodatečných odměn.

ČS 8 Ivana Zemanová: Dodatečné odměny nejsou členy dobře vnímány a brány, jsou proti nim. Kdyby byly odměny nastavené vyšší již představenstvem, směrnici, tak to členové samospráv nebudou řešit.

Miloš Kafka: Rozumím, to je fakt.

17.2.3 Delegáti a správce

ČS 74 Jan Mareš: zamýšlí se nad možností, aby delegáti měli přímou volbu předsedy představenstva

Jana Doležalová: Při této možnosti jsou rizika spojená s vhodnými kandidáty, kandidáty, kteří chtějí a nechtějí.

ČS 4 Eva Bittnerová: Může být automaticky delegát i správcem? Delegáti nejsou tak v obraze ohledně samospráv jako správci či předsedové.

Miloš Kafka: Tohle ze zákona nejde.

ČS 46 Helena Hynčicová: Tohle nejde. Ale můžete při volbě výboru říci, dohodnout se, že to tak bude a nový předseda bude zároveň delegátem. Ale nejde to určit automaticky.

ČS 5 a 24 Ondřej Skurčák: Návrh, ať se poznámky pana Honzíka řeší na představenstvu. Pozvat Honzu Pianku na představenstvo a probrat s ním výpověď.

17.2.4 Částka na opravy v kompetenci výboru samosprávy

ČS 37 Lumír Hůla: Částka 30 tis. na opravy je málo. Částku by to chtělo navýšit.

ČS 46 Helena Hynčicová: Jde o přiměřenou částku pro opravy v kompetenci výboru samosprávy. Výbor objednává opravy a následně je předloží jako informaci členské základně, tak nejde, aby najednou byly oznámeny výdaje za 120 tis.

17.2.5 Různé

ČS 74 Jan Mareš: Nebyli zvoleni ověřovatelé zápisu.

Miloš Kafka: ověřovatelé zvoleni byli.

ČS 73 Jitka Gažiová: Uvažujeme nad výměnou vchodových dveří do bytů. Kolika procentní souhlas musíme mít?

Miloš Kafka: U pana Maštrly představenstvo požadovalo 90 nebo 95 %. Toto bude ve stejném měřítku. Ale dejte to do zápisu a my to na představenstvu projednáme.

ČS 45 Zuzana Petráková: Shromáždění delegátů uložilo představenstvu, aby vstoupilo do jednání s panem Janem Piankou.

ČS 4 Eva Bittnerová: Může se měnit program jednání?

Miloš Kafka: Ze zákona nemůže.

Pozn.: Při tomto hlasování bylo přítomno 59 delegátů.

Usnesení č. 19) Shromáždění delegátů uložilo představenstvu, aby vstoupilo do jednání s panem Janem Piankou.

Pro	Proti	Zdrželo se
55	1	3

18 Usnesení

I. SD schvaluje:

- a. Volbu mandátové komise, návrhové komise, řídicího schůze, sčítače hlasů, zapisovatele, ověřovatele zápisu dle předloženého návrhu
- b. Návrh programu SD
- c. ~~Plnění usnesení SD ze dne 20.10.2025~~ (neprojednáno)
- d. Navrhované změny stanov a domovního řádu
- e. Navrhované změny jednacího řádu
- f. ~~Text smlouvy o výkonu funkce předsedy představenstva~~ (neschváleno)
- g. Text smlouvy o výkonu funkce člena představenstva nebo člena kontrolní komise
- h. Zprávu o činnosti družstva za rok 2025
- i. Řádnou účetní závěrku za rok 2025 a rozdělení zisku
- j. Plán hospodaření na rok 2027
- k. Plánované úvěry dle předloženého návrhu:
 - ČS 4 – 10 mil., 15 let, revitalizace fasády
 - ČS 32 – 10 mil., 15 let, zateplení fasády
 - ČS 43 – 18 mil., 25 let, zateplení fasády, mostky, střecha
 - ČS 49 – 9,5 mil., 25 let, zateplení fasády, výtahy
 - ČS 50 – 8 mil., 25 let, zateplení fasády, výtahy
 - ČS 78 – 4 mil., 6 let, oprava balkónů a zasklení lodžii
 - ČS 81 – 3 mil., 20 let, rekonstrukce střechy, oprava elektroinstalace, oprava schodů
- l. Aktualizaci administrativních poplatků

II. SD rozhodlo:

- a. O rozdělení zisku 1 374 016,82 Kč následovně:
 - do fondu soc. potřeb 27 480,34 Kč
 - do rizikového fondu 1 346 536,48 Kč
- b. O rozšíření služeb o službu předsedy výboru SVJ

III. SD vzalo na vědomí:

- a. valorizaci správního poplatku v souladu s čl. 37, odst. 10) Stanov SBDO Průkopník o vyhlášenou průměrnou roční inflaci roku 2025 2,5 %;
 - u bytu člena družstva o 5 Kč (217 Kč),
 - u bytu člena družstva – vlastníka o 5 Kč (232 Kč),
 - u garáže o 2 Kč (113 Kč)
- b. změny členů představenstva: odstoupení pana Jana Pianky, DiS; odstoupení pana Martina Maštrly; nastoupení pana Ondřeje Skurčáka

IV. SD zvolilo

V. SD uložilo

- a. Rozeslat text usnesení dnešního SD všem samosprávám.
 - Termín: 15.07.2026
 - Zodpovědnost: předseda představenstva
- b. Prostřednictvím internetových stránek družstva informovat členy družstva o průběhu SD
 - Termín: 15.07.2026
 - Zodpovědnost: předseda představenstva
- c. delegátům seznámit své členské schůze s konáním SD

- d. představenstvu vstoupit do jednání s panem Janem Piankou ve věci stažení výpovědi z pracovního poměru.



Pozn.: Při tomto hlasování bylo přítomno 55 delegátů.

Usnesení č. 20) Shromáždění delegátů schválilo usnesení.

Pro	Proti	Zdrželo se
53	0	2

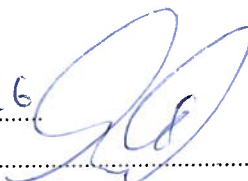
Zápis zapsal: Miloš Kafka

Dne: 30.6.2026



Zápis ověřil(a): Ondřej Skurčák

Dne: 30.6.26



Zápis ověřil(a): Michaela Barkovská

Dne: 30.6.26



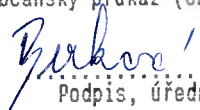
Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 40753-0039-0414-7
Podle ověřovací knihy pošty: Jiříkov
Vlastnoručně podepsal: MICHAELA BARKOVSKÁ

Datum a místo narození: 10.10.1998, Praha 4, CZ

Adresa pobytu: Nerudova 1/4, Rumburk 1, Rumburk, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz (občan ČR)
211368120

Jiříkov dne 30.06.2026
Berková Jana


Podpis, úřední razítko



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 40753-0039-0415-2
Podle ověřovací knihy pošty: Jiříkov
Vlastnoručně podepsal: MILOŠ KAFKA

Datum a místo narození: 17.10.1983, Varnsdorf, CZ

Adresa pobytu: Západní 2816, Varnsdorf, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz (občan ČR)
208292043

Jiříkov dne 30.06.2026
Berková Jana


Podpis, úřední razítko



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 40801-0255-0087-4
Podle ověřovací knihy pošty: Rumburk
Vlastnoručně podepsal: ONDŘEJ SKURČÁK

Datum a místo narození: 15.01.1991, Varnsdorf, CZ

Adresa pobytu: Vrchlického 32/4, Rumburk 1, Rumburk, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz (občan ČR)
210728998

Rumburk dne 01.07.2026
Emingrová Nikola

Podpis, úřední

