

## Zápis z jednání členské schůze samosprávy Bytového družstva v Orlové

Bytové družstvo v Orlové, Masarykova tř. 1326, 735 14 Orlová-Lutyně, IČO 00052001, www.bdorlova.cz

Samospráva domu č.p...777.

Datum konání: ...20.01.2026...v 18 hodin .

Místo konání: v suterénu domu

Přítomno členů: 8 Celkový počet členů (resp. družstevních bytů + garáží) v domě: 14

Schůze byla při zahájení ve stanoveném čase usnášení schopná: ano - ne  
(ano – při zahájení jednání byla přítomna nadpoloviční většina členů, ne – většina nebyla přítomná, jednání zahájeno po 15 minutách)

Jednáno po 15-ti minutovém čekání: ano - ne

Hosté: člen představenstva Ing. P. Novák; vlastník bytu č. 6 J. Prais

### Program:

1. Stav DZ
2. Informace o PO a BOZP kontrolách
3. Rekonstrukce rozvodů elektro v bytech
4. Servis oken a lodžii
5. Informace o SD
6. Plán oprav na rok 2026
7. Volba delegáta
8. Závěr

### Průběh jednání:

Schůzi zahájil správce domu J.Malý, který přivítal přítomné členy samosprávy a zástupce BD, člena představenstva Ing. P. Nováka.

Add 1 / Stav dlouhodobé zálohy (DZ) je 528 tis. Kč k 31.12.2025 , stav úvěru - chybí doplatit 2.325 mil Kč. Členská schůze bere na vědomí. Podklady jsou k dispozici rovněž na webu družstva po přihlášení do členské zóny.

Add 2 / Správce informoval o výsledcích preventivních PO a BOZP kontrol a návrhu na odstranění závad. Nedostatky – neoprávněné uskladnění nábytku v místnosti prádelny, pneumatiky v kočárkárně, botníky před byty. Nájemníci musí věci odstranit do 28.2.2026, následně bude zajištěna likvidace věcí firmou na náklady dotčených členů.

Add 3 / Byly projednány návrhy na rekonstrukci ele. rozvodů v bytech. Byl upřesněn rozsah prací. Včetně rozvodů osvětlení.

Add 4/ Byly projednány cenové nabídky na servis oken a zasklení lodžii. Cenové nabídky viz příloha zpracovaná Bytovým družstvem v Orlové (BD).

**Okomentoval(a): [JM1]:** Stanovy čl. 78/4 – pozvánka s programem musí být vyvěšena nejméně 8 dnů před konáním čl. schůze.

**Okomentoval(a): [JM2]:** Stanovy čl.62/1a Zápis musí obsahovat datum a místo konání.

**Okomentoval(a): [JM3]:** Čl. schůzi lze konat, pokud jsou přítomni nejméně tři členové samosprávy. Stanovy čl. 79/2. Nelze měnit program a dodatečně obcházet členy a vyžadovat podpisy. V případě, že není přítomna většina členů, nemůže ČS rozhodovat o opravách Stanovy čl.79/1

**Okomentoval(a): [JM4]:** Počet jen družstevních jednotek tj.bytů + garáží. Pokud jsou v domě vlastnické byty, nepočítají se. Vlastníci nejsou členy družstva. Rovněž se nezapočítávají vyloučení členové družstva. (Prezenční listina přesně určuje kdo je členem a je oprávněn účastnit se ČS)

**Okomentoval(a): [JM5]:** ANO – pokud je ve stanoveném čase přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. NE – pokud není ve stanoveném čase přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy, čl. schůze začne po 15 minutách, musí být přítomni nejméně tři členové samosprávy, pro usnesení se vyžaduje souhlas 2/3 členů samosprávy, čl. 79/2 stanov.

**Okomentoval(a): [JM6]:** Program na pozvánce, na jednání čl. schůze a v zápise musí být totožný. Program nelze dodatečně měnit.

## Zápis z jednání členské schůze samosprávy Bytového družstva v Orlové

Bytové družstvo v Orlové, Masarykova tř. 1326, 735 14 Orlová-Lutyň, IČO 00052001, www.bdorlova.cz

Add 5/ Delegát podal informace z posledního jednání Shromáždění delegátů (SD). Seznámil přítomné s usneseními SD. Výroční zpráva je k dispozici na vyžádání u delegátky paní J. Bystré.

Add 6/ Plán oprav na rok 2026: výměna vchodových dveří zadní vstup, výměna zvonkového tabla a telefonů, kamerový systém.

Add 7/ Na funkci delegáta pro r. 2026-2031 byl navržen pan O. Bilík.

Add 8/ Byly projednány stížnosti na nájemníka bytu č.12 pana R. Holého. Opakované rušení nočního klidu bylo řešeno i Policií ČR. Samospráva žádá BD o projednání stížnosti s dotčeným nájemníkem. Podklady viz příloha.

### Členská schůze samosprávy přijala tato usnesení:

1. ČS bere na vědomí závěry preventivní kontrol PO a pověřuje správce zajištěním likvidace odložených věcí ze společných prostor na skládku, pokud se do 28.2.2026 nikdo o věci nepřihlásí.

Hlasování: PRO:.....7.....PROTI: .....0..... ZDRŽEL SE: ...1.....

2. Zpracování cenové nabídky (CN) na projektovou dokumentaci (PD) na rekonstrukci bytových rozvodů elektro včetně osvětlení.

Hlasování: PRO:.....8..... PROTI: .....0..... ZDRŽEL SE: .....0.....

3. Realizace servisu oken a lodžií dle nabídky firmy Okna s.r.o. ze dne 2.12.2025, ve výši 128 250 Kč s DPH. Náklady na servisní práce požaduje samospráva uhradit z DZ.

Hlasování: PRO: .....7..... PROTI: .....0..... ZDRŽEL SE: .....1.....

4. Plán oprav - výměnu vchodových dveří zadní vstup, výměnu zvonkového tabla a telefonů, instalaci kamerového systému.

Hlasování: PRO:.....6.....PROTI: .....1..... ZDRŽEL SE: ...1.....

5. Delegátem na shromáždění delegátů na volební období od 1.5.2026-30.4.2031 pan Ondřej Bilík.

Hlasování: PRO:.....7.....PROTI: .....0..... ZDRŽEL SE: ...1.....

8. ČS žádá BD o projednání porušování nočního klidu nájemcem R. Holým, byt č. 12. Průběžný popis porušování domovního řádu je přílohou tohoto zápisu.

Hlasování: PRO:.....8.....PROTI: .....0..... ZDRŽEL SE: .....0.....

#### Přílohy:

- vyhodnocení cenových nabídek na servis oken
- Stav dlouhodobé zálohy k 31.12.2025
- závěry PO a BOZP kontroly
- Záznam o průběhu porušování domovního řádu

Zapsal: Jan Malý

.....  
podpis správce

**Okomentoval(a): [JM7]:** V usnesení je stručně a jasně vyjádřeno, na čem se čl. schůze usnesla a co požaduje. Ke každému usnesení je uvedeno hlasování.  
Hlasovat mohou pouze členové družstva. Jiné osoby pouze na základě písemné plné moci. Podnájemníci, vlastníci, vyloučení členové či rodinní příslušníci nejsou členové!  
Seznam členů (prezenční listinu) obdrží na vyžádání správce na sekretariátě družstva. Správcům doporučujeme před konáním schůze si vyžádat prezenční listinu členů samosprávy.

**Okomentoval(a): [JM8]:** Budou zpracovány CN (cenové nabídky) na PD (projektovou dokumentaci) v rozsahu upřesněném správcem SA (samosprávy)

**Okomentoval(a): [JM9]:** dle Zásady č. 1, čl. III/2 je podmínkou souhlas čl. schůze formou zápisu s usnesením, kde bude uveden schválený dodavatel (firma) a cena, dle konkrétní cenové nabídky. Při schvalování oprav ČS musí být přítomna nadpoloviční většina všech členů!

**Okomentoval(a): [JM10]:** Volba jednotlivých funkcionářů samosprávy probíhá samostatně a hlasuje se o každém jednotlivci zvlášť.  
(delegát/ náhradník delegáta/správce/zástupce správce)

**Okomentoval(a): [JM11]:** v textu zápisu je potřebné uvést podrobnosti o uvedené stížnosti a to v souladu se Zásadou č.15

**Okomentoval(a): [JM12]:** podepisuje ten kdo schůzi svolal tj. správce Jednací řád čl. 15/3 Pokud by byl zvolen zapisovatel podpisuje i on zápis. V praxi zapisuje i podepisuje správce.

## **Zápis z jednání členské schůze samosprávy Bytového družstva v Orlové**

Bytové družstvo v Orlové, Masarykova tř. 1326, 735 14 Orlová-Lutyň, IČO 00052001, [www.bdorlova.cz](http://www.bdorlova.cz)

*Originál zápisu včetně pozvánky, prezenční listiny a příloh odevzdejte do 15 dnů od jednání členské schůze na sekretariát družstva!*

### **Co by nemělo v zápisu chybět?**

- Na ČS vždy informovat o stavu dlouhodobé zálohy (DZ). Informace dostává správce čtvrtletně a jsou rovněž vyvěšeny na [www.bdorlova.cz](http://www.bdorlova.cz). Nejlépe uvádět v zápise stav DZ v korunách.
- Informovat o výsledcích kontrol PO a BOZP, nutnost dodržování pořádku ve společných prostorách (sklepy, kočárkárny, chodby, zákaz skladování pneumatik atd.).
- Informovat o rozhodnutích představenstva či SD (shromáždění delegátů). Výroční zpráva o hospodaření BD je k dispozici u delegáta či na webu družstva. Usnesení představenstva a kontrolní komise jsou zveřejněna rovněž na webu družstva.
- Informovat o revizích technického zařízení domu (plyn, hromosvody, elektro) a zjištěných nedostatcích.
- Program na pozvánce musí být totožný s programem v zápisu z čl. schůze. Pozvánka na jednání musí být vyvěšena minimálně 8 dnů před jednáním čl. schůze. Zápis s pozvánkou a prezenční listinou doručit v originále s podpisem správce na správu družstva.  
Formulář k zápisu čl. schůze obdržíte na sekretariátě nebo si jej můžete vytisknout na [www.bdorlova.cz](http://www.bdorlova.cz), v části INFO/FORMULÁŘE-TISKY.
- Účastnit se a hlasovat na čl. schůzi mohou pouze členové družstva. Členové domácností, podnájemníci, jakož i jiné osoby se mohou čl. schůze zúčastnit pouze jako zmocněnci člena samosprávy. Pokud jsou podnájemníci či další osoby na jednání čl. schůze pozváni, nemají právo hlasovat.  
Hosté se na prezenční listině podepíší zvlášť v části hosté. Kdo je a kdo není členem samosprávy, zjistíte z prezenční listiny, kterou Vám vytisknou pracovníci správního úseku. Správci doporučujeme před každou čl. schůzí si nechat vytisknout aktualizovanou prezenční listinu.
- Jasně specifikovat usnesení a požadavky samosprávy. Pokud má dojít k projednání cenové nabídky, pak uvést pro kterou nabídku se samospráva rozhodla, uvést dodavatele (firmu), číslo nebo datum nabídky a cenu. Nabídka, resp. všechny projednané materiály se přikládají k zápisu, jehož jsou součástí.
- Rozhodnutí čl. schůze vždy uvádět v zápisu formou usnesení. Jedná se o nejdůležitější část zápisu. Usnesení musí jasně vyjadřovat rozhodnutí ČS.

#### Vysvětlivky:

ČS – členská schůze samosprávy (orgán družstva)  
SA – samospráva  
BD – Bytové družstvo v Orlové  
SD – shromáždění delegátů (nejvyšší orgán družstva)  
PO – požární ochrana  
DZ – dlouhodobá záloha (dříve fond oprav)  
CN – cenová nabídka  
PD – projektová dokumentace