

VÝROČNÍ ČLENSKÁ SCHŮZE BD PANORAMA

29.4.2026

18:00

prostory bývalé sušárny SNP 55

Program:

- 1) Zahájení
- 2) Volba mandátové komise
- 3) Volba volební komise
- 4) Volba představenstva BD Panorama
- 5) Volba kontrolní komise
- 6) Kontrola úkolů z usnesení 2025
- 7) Informace o činnosti družstva v roce 2025
- 8) Schválení roční účetní uzávěrky
- 9) Předání vyúčtování 2025**
- 10) Plán činnosti, provozní záležitosti

Ke schválení

- Rekonstrukce střecha – nabídky
- Rekonstrukce zvonků – nabídky
- Pojistka domu – nabídky

Informativní

- Rozšíření kamerového systému
- Okna – informace
- CETIN – ukončení nájmu
- Založení dalšího spořicího účtu v Komerční bance
- Úprava výměrů za služby

- 11) Přijetí nových členů BD
- 12) Diskuse
- 13) Usnesení
- 14) Závěr

V Ústí nad Labem dne 13.4.2026

Jiří Týle,
předseda představenstva

VÝROČNÍ ČLENSKÁ SCHŮZE BD PANORAMA 29.4.2026

18:00

Přítomni: dle presenční listiny

Program:

- 1) Zahájení
- 2) Volba mandátové komise
- 3) Volba volební komise
- 4) Volba představenstva BD Panorama
- 5) Volba kontrolní komise
- 6) Kontrola úkolů z usnesení 2025
- 7) Informace o činnosti družstva v roce 2025
- 8) Schválení roční účetní uzávěrky
- 9) Předání vyúčtování 2025**
- 10) Plán činnosti, provozní záležitosti

Ke schválení

- Rekonstrukce střecha – nabídky
- Rekonstrukce zvonků – nabídky
- Pojistka domu – nabídky

Informativní

- Rozšíření kamerového systému
- Okna – informace
- CETIN – ukončení nájmu
- Založení dalšího spořicího účtu v Komerční bance
- Úprava výměrů za služby

- 11) Přijetí nových členů BD
- 12) Diskuse
- 13) Usnesení
- 14) Závěr

1. P. Jiří Týle uvítal všechny přítomné na výroční členské schůzi 2026.

Informoval přítomné, že pozvánka byla vyvěšena ve všech vestibulech domu, byla zveřejněna na webových stránkách bytového družstva 15 dní před konáním výroční členské schůze.

„Povinnost představenstva je svolat členskou schůzi nejméně však jedenkrát ročně“.

Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů.... (VIZ. STANOVY čl. 25)

Zapisovatelem výroční členské schůze byl schválen Jiří Týle, ověření zápisu provede Zdeňka Marcelová

2. Byla ustanovena mandátová komise ve složení

- Kvasnička Pavel
- Tolasz Jakub
- Starostová Linda

Všemi přítomnými **odsouhlaseno** - PRO 48, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0

Mandátová komise přítomným sdělila, že je přítomno 48 členů BD, tedy svolaná výroční schůze je usnášeníschopná (podle počtu přítomných).

3. Byla ustanovena volební komise ve složení

- Šestáková Ingrid
- Ládr Daniel
- Balšánková Jindřiška

Všemi přítomnými **odsouhlaseno** - PRO 48, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0

4. Volba představenstva družstva

Představenstvo poděkovalo p. Danielu Ládrovi za dlouhodobou činnost v rámci představenstva družstva.

- Volební komise představila kandidáty do představenstva p. Jiřího Týle, pí. Zdeňku Marcelovou a p. Daniela Korandu
- Volební komise navrhla na pozici v představenstvu p. Jiřího Týle, pí. Zdeňku Marcelovou a p. Daniela Korandu

Jiří Týle

Všemi přítomnými **odsouhlaseno** - PRO 48, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0

Zdeňka Marcelová

Všemi přítomnými **odsouhlaseno** - PRO 48, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0

Daniel Koranda

Všemi přítomnými **odsouhlaseno** - PRO 48, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0

- Volební komise představila kandidáta na náhradníka do představenstva p. Libora Chochola
- Volební komise navrhla na pozici náhradníka do představenstva p. Libora Chochola

Libor Chochol

Všemi přítomnými **odsouhlaseno** - PRO 48, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0

Po zvolení nového člena představenstva se představenstvo usneslo, že budou vykonávat své funkce následovně

- p. Jiří Týle – předseda představenstva
- pí. Zdeňka Marcelová – místopředsedkyně představenstva
- p. Daniel Koranda – člen představenstva

Všemi přítomnými **odsouhlaseno** - PRO 48, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0

5. Volba kontrolní komise

- Volební komise představila kandidáty do kontrolní komise p. Martina Vršanského, p. Martina Vašátka, pí. Simonu Tonarovou
- Volební komise navrhla do kontrolní komise p. Martina Vršanského, p. Martina Vašátka, pí. Simonu Tonarovou

Martin Vršanský

Všemi přítomnými **odsouhlaseno** - PRO 48, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0

Martin Vašátko

Všemi přítomnými **odsouhlaseno** - PRO 48, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0

Simona Tonarová

Všemi přítomnými **odsouhlaseno** - PRO 48, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0

6. Kontrola úkolů z usnesení z výroční členské schůze z 5.5.2025

Úkoly pro představenstvo:

- 1) Hospodářský výsledek za rok 2025 po zdanění ve výši 202 404,75 Kč (258 684,75 Kč před zdaněním, 56 280 Kč daň, která se odvedla na FÚ) byl rozdělen následovně:
202 404,75 Kč – rezervní fond

Bylo splněno

- 2) Z usnesení výroční členské schůze 2025 vyplynulo – Projektová dokumentace

Bylo splněno

3) Z diskuse na minulé výroční členské schůzi 2025 vyplynulo:

- Družstevník navrhl rekonstrukci dálkového otevírání hlavního vchodu – tzv. bzučák – předmětem schůze
- Družstevník navrhl dobudování kamerového systému do výtahů. – předmětem schůze
- Družstevnice se zeptala, zda si může pod okny zvelebit předzahrádku - bylo umožněno

7. Informace o činnosti družstva v roce 2025

- V roce 2025 byly jako každoročně provedeny povinné servisní prohlídky výtahů, preventivní požární prohlídky, potřebné revizní prohlídky – plynové, požární, prohlídky hromosvodu, kontrola střechy
- Čerpání dlouhodobé zálohy na opravy celkem 320 885,--
- Největší položky:
- Ulimex-instal.vodoměrů a E-ITN 207 872,--
- rozdíl-daň z nem.věcí 34 130,--
- GEUS-servis oken, dveří 23 890,--
- revize plyn, PO,hromosvod 26 390,--
- výměna obrubníků 20 000,--
- Spořicí účty – na úrokovém výnosu zisk
 - JT Banka 46 172 Kč
 - Moneta 15 709 Kč

8. Schválení roční účetní uzávěrky

1) Hospodářský výsledek

Návrh na rozdělení zisku za rok 2025 po zdanění ve výši 136 606,02 Kč (175 456,02 Kč před zdaněním, 38 850 Kč daň, která se odvedla na FÚ)

Návrh na přesun do rezervního fondu: 136 606,02 Kč

- Stav pokladny k 31.12.2025 byl 25 348 Kč
- Stav na účtu České spořitelny a.s. k 31.12.2025 byl 2 135 574,11 Kč
- Stav na spořicímu účtu JT Banka k 31.12.2025 byl 2 307 865,63 Kč
- Stav na spořicímu účtu Moneta Money Bank k 31.12.2025 byl 1 106 728,88 Kč
- Stav ve fondu oprav k 31.12.2025 byl 4 654 956,31Kč.

Předseda kontrolní komise pan Vršanský přednesl zprávu kontrolní komise (tuto uložíme a bude k dispozici v kanceláři BD PANORAMA).

Závěr kontrolní komise doporučil schválení roční účetní závěrky v předloženém znění a schválení předloženého návrhu na rozdělení hospodářského výsledku dle výše uvedených údajů

Všemi přítomnými **odsouhlaseno** - PRO 48, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0

9. Předání vyúčtování

Vyúčtování záloh za rok 2025 pro jednotlivé byty bylo provedeno v zákonem stanoveném termínu a bude rozdáno na konci schůze a bude zasláno i elektronicky.

Představenstvo navrholo, aby schůze schválila, že se mohou vyúčtování zasílat formou emailu družstevníkům. Družstevník nahlásí družstvu email, na který chce vyúčtování zaslat. Zaslání emailem plně nahradí zaslání poštou/do datové schránky, které již nebude využíváno.

Všemi přítomnými **odsouhlaseno** - PRO 48, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0

Výsledky celého domu jsou následující:

	zálohy v Kč	náklady v Kč	rozdíl	
teplo k vytápění	1 151 024,-	869 337,90	281 686,10	přeplatek
teplá voda	680 101,-	753 674,10	-73 573,10	nedoplatek
studená voda	303 984,-	369 927,50	-65 943,50	nedoplatek
el.energie	62 952,-	55 232,10	7 719,90	přeplatek
výtahy	38 880,-	28 910,--	9 970,--	přeplatek
úklid	82 800,-	78 584,11	4 215,89	přeplatek
daň z nemov.věcí	41 400,-	41 400,--	0	
pojištění	22 356,-	21 610,11	745,89	přeplatek
správa domu	165 600,-	150 037,05	15 562,95	přeplatek

Vyúčtování nákladů na správu domu družstevníkům (je součástí vyúčtování záloh na služby)

Zálohy na správu domu 200,--Kč/měs. X 69 b.j. 165 600,--

<u>Náklady na správu domu vyúčtované</u>	<u>150 037,05</u>
kancelářské potřeby,tiskárna	6 122,--
tel.,internet,doména,web stránky	9 958,50
funkcionářské odměny,zák.pojištění	124 369,--
software Microsoft	2 798,--
ověřování dokumentů, popl.Krajský	
soud-změna v OR	6 790,--

10. Plán činnosti, provozní záležitosti

- Ke schválení

Rekonstrukce střecha – nabídky

- Na 2024 výroční schůzi jsme si odhlasovali, že chceme ponechat rovnou střechu na našem objektu a rekonstruovat ji tímto způsobem.
- Výroční schůze byla informována o následujícím

Existují 2 technologie - Dnes vyrovnané technologie. Každá má své výhody i nevýhody

1. Fólie
 - a. v: lehká, velké pásy – rychlá montáž, delší teoretická životnost (až 50 let)
 - b. n: složitější vyřešení detailů, náchylnější na mechanické poškození, není pochozí (musí se udělat chodníčky – problém zima), není plně uchycena ke střeše, 1 vrstva cca 2 mm
 2. Modifikované asfaltové pásy
 - a. v: plně pochozí, plně podlepená, 2 vrstvy pasu (několik cm) pevnější, jednodušší řešení detailů
 - b. n: těžší, kratší životnost (35 let)
- Na mimořádné členské schůzi 2025 03 bylo navrženo již začít řešit projektovou dokumentaci pro rekonstrukci střechy – protože projektantské firmy jsou velmi vytížené – řešeno nabídkou na klíč od firem
 - Bylo poprááno celkem 15 firem – přesněji r3stav, hipos., izolace-beran.cz, sportis, skipdecin, fast-strechy, pvdstavby.cz, top-home.cz, csip, s21cz.cz, tomroof, jaromir.bobek, stresnisystemy Seifert, vmstrechy, Alpstav Průša .
 1. představenstvo poděkovalo p. Jaroslavu Balšánkovi za předání kontaktů na většinu uvedených firem (zároveň jsme dostali kontakt i na stavební dozor, který k rekonstrukci dle zadání také objednáme).
 - Nabídka byla žádána jako na klíč – vyřešení potřebné dokumentace pro úřady (stavební povolení, projekt apod.), samotná rekonstrukce a vyhotovení PENB objektu.
 - Všechny firmy nás upozornili, že aktuální cenová nabídka se bude vyvíjet s ohledem na realizaci a může se lišit jak nahoru, tak dolů (i s ohledem na aktuální globální situaci).
 - Představenstvo chce tedy vybrat realizační firmu a její nabídku. Kdy pokud by finální cena těsně před realizací byla významně dražší (například +15% cca 400 000 Kč), tak svolá novou schůzi, aby finální cenu schválila. Představenstvo se pokusí s realizační firmou domluvit zasmělněnění díla a zajištění nabídkové ceny (záloha apod.)
 - Nabídku zaslali
 1. Fólie: Hipos – 2 800 000 – 3 100 000 cenové rozmezí – bez schůzky
 2. Fólie: Jaromir Bobek - 2 918 821,02 s DPH - schůzka
 3. Fólie: Seifert Střešní systémy - 2 466 296 s DPH – 15 let záruka, 50 let životnost
 4. Pásy: Alpstav Průša – 1 454 510 s DPH (+25 000 projektová dokumentace) – 15 let záruka, 35 let životnost

Představenstvo navrhlo ke schválení nabídku společnosti Alpstav Milan Průša, která bude realizační firmou rekonstrukce střechy. Představenstvo má za úkol zajistit s realizační firmou zasmělněnění díla a zajištění nabídkové ceny (záloha apod.)

Všemi přítomnými **odsouhlaseno** - PRO 48, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0

- Obě firmy doporučili při místním ohledání i částečnou rekonstrukci strojoven výtahů – okapy jsou prorezlé, dveře také. Při velkém dešti zatéká přes okna apod. Po demontáži zařízení CETIN potřeba opravy fasády strojovny 59 atd. V rámci nabídek toto nebylo řešeno. Po domluvě představenstvo navrhuje schválení rozpočtu na tuto rekonstrukci ve výši 240 000 Kč (80 000 za strojovnu). Aby mohli být upraveny v rámci rekonstrukce střechy. Pokud dojde k navýšení tohoto předpokládaného rozpočtu představenstvo svolá schůzi k této věci.

Všemi přítomnými **odsouhlaseno** - PRO 48, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0

- **Rekonstrukce zvonků – nabídky**

V rámci diskuse z minulé výroční schůze vyplynulo, že si více družstevníků přeje změnit stávající stav tzv. zvonků – dálkové otevírání dveří – s ohledem na bezpečnost dětí (vyklánění z oken) a možnost puštění IZS při problému

- Výroční schůze byla informována o následujícím
- Bylo poptáno 6 firem:
 1. nykoelektro,
 2. šalei,
 3. elektroanimo.cz,
 4. elbetech.cz,
 5. elektroinstalace-kopecky,
 6. Highland Solutions
- Nabídky se v zásadě lišili v detailech a ceně – většina firem nabízí systém Tesla.
- Jediná firma která dorazila na osobní schůzku byla Elbetech, kde jediná reflektovala nabídku jak pouze audio řešení, tak nabídku i na video telefony.
- Nykoelektro - 303 293 bez DPH
- Highland Solutions – 298 728,25 s DPH
- ElektroAnimo 360 325 s DPH
- Elbetech
 1. Nabídka jen AUDIO – 299 432 s DPH
 2. Nabídka s VIDEO – 329 696 s DPH
+ každý kdo chce VIDEO telefon si sám zaplatí 2900 Kč (cena video 3 890 – 990 za pouze audio)
- Představenstvo navrhlo ke schválení nabídku společnosti Elbetech ve variantě s video za 329 696 s DPH, kdy si družstevník doplatí 2800 Kč za video telefon. Základní audio telefon bude v ceně pro všechny.
 1. Družstevník, který bude mít o video zájem, se nahlásí představenstvu tak, aby mohlo vypracovat seznam a domluvit se na realizaci.

V následné diskusi bylo požádáno vícero družstevníky, aby se hlasovalo o záměru rekonstrukce jako takové, a ne přímo o nabídce na rekonstrukci. Došlo tedy k hlasování, zda si výroční členská schůze přeje zrekonstruovat zvonky.

Všemi přítomnými **odsouhlaseno** - PRO 42, PROTI 5, ZDRŽEL SE 1

Po schválení, že si výroční členská schůze přeje zrekonstruovat zvonku došlo k hlasování o navržené nabídce od společnosti Elbetech ve variantě s video za 329 696 s DPH, kdy si družstevník doplatí 2800 Kč za video telefon. Základní audio telefon bude v ceně pro všechny.

Všemi přítomnými **odsouhlaseno** - PRO 45, PROTI 0, ZDRŽEL SE 3

Družstevníci dostali 14denní lhůtu, aby informovali představenstvo o tom, zda chtějí základní audio telefon, nebo mají zájem o video telefon.

Pojistka domu – nabídky

- Schůze byla informována, že poštou dorazila nabídka na zvýšení pojistné částky u Hasičské vzájemné pojišťovny – s doporučením akceptovat.
 1. Aktuální pojištění z 2013 – sama pojišťovna chce upravit pojistnou částku na náš objekt – cena ročně 21 610 – 80M pojištění objektu
 2. Nová cena – 28 594 – 130 410 000 pojištění objektu
- Na základě toho jsme poptali nabídky u dalších pojišťoven – Generali Česká pojišťovna, Uniqa, Česká podnikatelská pojišťovna
 1. Generali – 100M – 30 336 Kč
 2. CPP – 100M - 19.328 Kč
 3. Kooperativa – 175M - 45 986 Kč
 4. Uniqa – 178M – 29 362 Kč
- Dvě pojišťovny automaticky upravili hodnotu objektu dle cenové mapy Uniqa, Kooperativa (175,178M)
- Generali, ČPP, Kooperativa, Uniqa – významně lepší i další limity např. pro odpovědnost z činnosti představenstva apod. Hasičská toto vůbec nereflektuje.
- Představenstvo navrhlo ke schválení nabídku pojišťovny Uniqa, která nabídla limit pojištění objektu 178M za – 29 362 Kč a vypovědět stávající pojistku u Hasičské vzájemné pojišťovny.

Všemi přítomnými **odsouhlaseno** - PRO 45, PROTI 3, ZDRŽEL SE 0

- Informativní

Rozšíření kamerového systému

- Výroční členská schůze byla informována, že v rámci zvýšení bezpečnosti v objektu v návaznosti na možnou rekonstrukci zvonků dojde k rozšíření kamerového systému o 3 nové kamery ve výtazích a 3 výměny starých kamer s malým rozlišením za nové ve vestibulech. Bude řešeno s rekonstrukcí zvonků – předpokládaná cena do 50 000 CZK, o které může rozhodnout představenstvo.

Okna – informace

- Výroční členská schůze byla informována, že se představenstvo podívalo na účty za údržbu našeho objektu, kdy v průměru je údržba cca 500 000 CZK/ročně. V rámci fondu oprav se vybírá cca 1 000 000 CZK / ročně. Tedy rozdíl je cca 500 000 CZK. Dle nabídky na rekonstrukci oken od BFHM spol. s.r.o z 02 2024 byla kompletní výměna oken za cca 5 000 000 CZK. V budoucnu je dle názoru představenstva počítat s částkou 6-7 M Kč.
- Aktuálně naše okna na hraně životnosti, avšak zatím nejsou hlášeny zásadní problémy.
- Okna jsou dle názoru představenstva v režimu – je nutné se na to připravit – další velký projekt našeho domu.

- Po rekonstrukci střechy a zvonků nám zůstane cca 3M / 4M na účtech. Do příští schůze chceme aktualizovat cenu za kompletní rekonstrukci oken, abychom se mohli rozhodnout, jak se na výměnu oken připravíme. Při ceně 6,5M nás čeká cca 5 let spoření za stejných podmínek co doted.
- 1. Varianta – udělá se první návětrná strana – takto řešeny i současná okna – nutné zjistit, jak je potřeba rychle udělat i druhou stranu
- 2. Varianta – případné navýšení fondu oprav, aby na okna bylo zhruba za 3-5 let
- 3. Varianta – ponechání fondu oprav – výměna oken bude možná současným tempem za 6-8 let – pokud se dostanou do havarijního stavu bude nutné řešit úvěrem

CETIN – ukončení nájmu

- Výroční členská schůze byla informována, že společnost CETIN ukončila smlouvu na nájem části střechy pro své zařízení – jedná se o výpadek příjmu cca 150 000 CZK ročně pro družstvo.
- Demontáž stávajícího zařízení je dle vyjádření CETIN naplánovaná na 06 2026
- Smlouva oficiálně končí k 31.10.2026. Družstvo bude vracet 21 528,19 Kč přeplatku z nájmu. Společnost CETIN uhradila na začátku roku 2026 nájem na celý rok dopředu.

Založení dalšího spořicího účtu v Komerční bance

- Výroční členská schůze byla informována, že bude založen nový spořicí účet u Komerční banky z důvodu aktuální dobré nabídky banky
- 1. KB 3,5% p.a.
- 2. Moneta (stávající) 1,6% p.a.

Úprava výměrů za služby

- Výroční členská schůze byla informována, že výměry budou upraveny následovně
- 1. Došlo k navýšení daně z nemovitosti a toto navýšení je již druhým rokem dopláceno z fondu oprav – výměr bude upraven a navýšena položka daně z nemovitosti - jedná se navýšení několika desítek korun.
- 2. Bude upravena hodnota na výměru za pojištění nemovitosti z důvodu navýšení ceny pojištění nemovitosti – viz aktuální schůze – navýšení opět o max desítky korun
- Představenstvo požádalo všechny družstevníky ať reflektují aktuální vyúčtování a případně si nastaví vyšší zálohy na vodu a teplo – toto je odpovědností obyvatele bytu.
- Výroční členská schůze se shodla na tom, že o úpravě záloh budou informovat představenstvo během 14 dnů.

11. Přijetí nových členů BD

2025

5719 – Langweilová Věra

5902 – Starostová Linda

5515 – Urbanová Květoslava – dědictví Zajíčková

5515 – Jelenčíková Olha

5910 – Conková Renata – dědictví Hrušková

5712 – Halamová Markéta

Langweilová Věra

Všemi přítomnými **odsouhlaseno** - PRO 48, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0

Starostová Linda

Všemi přítomnými **odsouhlaseno** - PRO 48, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0

Urbanová Květoslava

Všemi přítomnými **odsouhlaseno** - PRO 48, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0

Jelenčíková Olha

Všemi přítomnými **odsouhlaseno** - PRO 48, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0

Conková Renata

Všemi přítomnými **odsouhlaseno** - PRO 48, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0

Halamová Markéta

Všemi přítomnými **odsouhlaseno** - PRO 48, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0

12. Diskuse

V návaznosti na bod Informativní – Okna – Informace se diskutovalo nad stavem těsnění v oknech – zda je lepší okna přetěsnit a tím jim zlepšit funkci. Družstevník zároveň navrhl, jestli jde spočítat úsporu za teplo při výměně oken za „trojskla“. Představenstvo se zavázalo zjistit další informace.

Představenstvo vyzvalo přítomné, aby se snažili o ohleduplnost v rámci společných prostor. Ty jsou pravidelně uklízeny úklidovou službou, ale zároveň jsou družstevníci požádáni, aby když něco vylejí apod. aby si to po sobě hned uklidili – aby se nečekalo do pravidelného úklidu. Rovněž družstevníci byli požádáni, aby si pravidelně čistili/luxovali rohožky před dveřmi.

13. Usnesení

Hospodářský výsledek 2025 – schváleno

Rekonstrukce střecha – nabídky – schváleno

Rekonstrukce zvonků – nabídky – schváleno

Pojistka domu – nabídky – schváleno

Jiří Týle

Zdeňka Marcelová

.....

Zapisovatel

.....

Ověření zápisu