

Zápis z členské schůze Bytového družstva Listopad, konané dne 21. 4. 2026 v restauraci „U Stejskalů“, Neratovice

Přítomni: členové představenstva a kontrolní komise – viz prezenční listiny
členové Bytového družstva Listopad – viz prezenční listiny (Př. č. 7)

Program (uveden na pozvánkách):

1. Zahájení
2. Volba členů komise mandátové, návrhové, zapisovatele a ověřovatelů zápisu (Usnesení č. 1)
3. Zpráva představenstva o činnosti a hospodaření družstva za rok 2025, schválení roční účetní závěrky za rok 2025; Zpráva kontrolní komise za rok 2025 (Usnesení č. 2)
4. Plán oprav a investic na další období (Usnesení č. 3 – 4)
5. Diskuze a případné další návrhy od přítomných členů k údržbě
6. Závěr

Na schůzi bylo od 18:11 hodin přítomno 92 členů, což činí 65 % z celkového počtu 141 členů.

Členská schůze byla zahájena v 18:11 hodin a byla usnášení schopná. Do konce členské schůze bylo přítomno 92 členů družstva, přesný počet viz Protokol mandátové komise (Př. č. 7). Členská schůze byla až do svého konce usnášení schopná.

Všichni členové bytového družstva byli prostřednictvím nástěnek seznámeni s konáním a programem členské schůze měsíc předem. Pozvánka s programem (Př. č. 1), příslušné dokumenty (Př. č. 2, Př. č. 4) byly zaslány členům družstva elektronickou poštou nebo doručeny do poštovní schránky 14 dní před konáním členské schůze.

1. Zahájení

Předsedkyně představenstva družstva paní Veronika Kefurtová, která členskou schůzi řídila, přivítala všechny přítomné členy družstva, zopakovala, že členové mají možnost s představenstvem komunikovat pomocí emailu, je potřeba sledovat i složku nevyžádané pošty. Poté předala slovo předsedovi návrhové komise panu Michalu Horníkovi.

Pan Horník vyzval k hlasování o návrhu Usnesení č. 1.

2. Volba komise mandátové, návrhové, volební, zapisovatele a ověřovatelů zápisu

USNESENÍ č. 1

Členská schůze schvaluje:

1. komisi mandátovou ve složení: Zdeněk Faltýn, Michaela Hložková, Petr Hložek, Milan Pešek
2. komisi návrhovou ve složení: Karel Boháček, Zdeňka Černá, Michal Horník, Veronika Kefurtová
3. zapisovatele zápisu: Helena Haklová
4. ověřovatele zápisu: Libuše Benešová, Veronika Kefurtová

Nebyly vzneseny žádné připomínky a návrhy na změnu.

Výsledek hlasování: pro 92, proti 0, zdržel se 0, schváleno 100 %.

3. Zpráva představenstva o činnosti a hospodaření družstva za rok 2025 a Zpráva kontrolní komise za rok 2025

3.1 Zpráva představenstva o činnosti a hospodaření družstva za rok 2025

Zprávu o činnosti představenstva za rok 2025 přednesla předsedkyně představenstva paní Veronika Kefurtová. Podrobná zpráva viz Př. č. 3.

Hlavní body:

- Připomenutí vhodnosti doplnění emailových adres, či jejich aktualizace pro lepší a rychlejší komunikaci, připomenutí webových stránek www.bdlistopad.cz, kde lze najít dokumenty, formuláře, hlášení závad apod.
- Členské záležitosti; podnájmy – poplatek, ručení za podnajímníky; převody vlastnického podílu v rámci rodiny – bez poplatku; ohlášení rekonstrukce, zajištění úklidu společných prostor při rekonstrukci, pokud jsou zasaženy, vhodnost úpravy výše záloh (pravděpodobně další zvýšení cen za teplo), dluh Janovský - insolvence;
- Přehled provozně technické činnosti, oprav a údržby – kontejnerové stání – realizace, uzamykání jednotlivých kontejnerů, snížení počtu vyvezených kontejnerů (zlepšení třídění), nová kamera snímající kontejnerové stání; úspěšná rekonstrukce bytu 3/1065, oproti původnímu projektu nutnost kompletně vybourat staré poškozené betonové podlahy a udělat nové, následný pronájem od 1/2026; vchod 1070 – výměna vchodových dveří, oprava vchodových stříšek atd.
- Hospodaření družstva – výsledek hospodaření – ztráta 103 309,71 Kč; stručný výtah z výsledovky a rozvahy; zhodnocování fin. prostředků. Výkazy – viz Př. č. 4.

3.2 Zpráva kontrolní komise za rok 2025

- Zprávu o činnosti kontrolní komise za rok 2025 přednesla předsedkyně kontrolní komise Helena Haklová (Př. č. 5).

Po přednesení zprávy představenstva a zprávy kontrolní komise vyzval pan Horník k hlasování o Usnesení č. 2.

USNESENÍ č. 2

Členská schůze schvaluje:

1. Zprávu představenstva o činnosti a hospodaření družstva za rok 2025.
2. Roční účetní závěrku za rok 2025, schválení roční účetní závěrky.
Ztráta 103 309,71 Kč bude převedena do fondu oprav.
3. Zprávu kontrolní komise za rok 2025.

Nebyly vzneseny žádné připomínky a návrhy na změnu.

Výsledek hlasování: pro 92, proti 0, zdržel se 0, schváleno 100 %.

4. Plán obnovy a údržby 2026/2027

Předsedkyně představenstva přednesla návrh na plán obnovy a údržby na rok 2026-2027 (součást Př. č. 3).

Návrhy jsou předmětem Usnesení č. 3 a 4, se kterým se členové měli možnost seznámit.

Usnesení č. 3 se týká rekonstrukce sklepních prostor – výmalba, úprava podlah, nové sušáky, stojany na kola apod. Do výběrového řízení byly zahrnuty 3 firmy, nejlevnější a nejvíc detailně zpracovanou nabídku zpracovala firma AZ interierey s.r.o. s cenou 1 220 587 Kč včetně DPH.

Usnesení č. 4 se týká výměny dveří u komor před byty – nové bílé dveře, včetně úprav dveří, nových zámků, klik a natření zárubní, celkem 162 ks. Poptány 4 firmy, cenové nabídky přišly od 3 firem, nejvhodnější a komplexní posouzená nabídka od firmy AZ interierey s.r.o. činí 1 299 220 Kč včetně DPH. S výměnou se počítá až po realizaci rekonstrukce sklepních prostor, tj. cca na podzim.

Po předložení **návrhů** ke schválení bylo vzneseno několik dotazů. Dotazy směřující k Usnesení č. 3 a 4 uvádíme níže, ostatní jsou zařazeny do bodu Diskuze.

- Výměna dveří u komor před byty – upozornění členem družstva, že cena za dveře se mu zdá příliš vysoká a ať to ostatní členové při hlasování zváží.
Dveře jsou z jiného, kvalitnějšího, materiálu než stávající dveře, v ceně jsou úpravy dveří (nerovné podlahy, větrací otvory), natření zárubní, kliky, zámky.
- Proč by měla být realizátorem opět firma AZ interierey?
Proběhlo výběrové řízení, bylo osloveno více firem. Členové družstva mohou nahlédnout do podkladů v kanceláři družstva. Firma AZ interierey s.r.o. jako jediná dodala nejkompaktnější nabídky, u nabídky na rekonstrukci sklepů pracovník firmy prošel všechny vchody, viděl stav prostor, změřil si jednotlivé místnosti, nabídka je vypracována na každý vchod (stav prostor i velikosti místností se liší vchod od vchodu). Ceny byly srovnatelné. S AZ interierey s.r.o. již proběhla bezproblémová spolupráce.
- Vchod 1068-69 má velmi malou kolárnu, šla by kolárna vyměnit za sušárnu, která je větší?
Představenstvo osloví dodavatele s dotazem, kvůli případné úpravě ceny. Také je potřeba zjistit, jestli s tím souhlasí všichni členové dotčených vchodů. Usnesení bude rozšířeno o bod 5 – schůze vchodu 1068 nad projednáním možnosti výměny místností kolárny a sušárny.

Po zodpovězení dotazů se přešlo k hlasování o Usnesení č. 3 a 4 a doplnění Usnesení č. 5:

Pan Horník přečetl znění Usnesení č. 3:

USNESENÍ č. 3

Členská schůze schvaluje:

Provedení základní rekonstrukce sklepních prostor v rozsahu – výmalba, nátěry, broušení, úprava podlah, sušáky, stojany na kola, nové izolace potrubí, oprava dířek hydrantů apod. Poptány 3 firmy, nejvhodnější a komplexní posouzená nabídka činí 1 220 587 Kč včetně DPH.

Nebyly vzneseny žádné připomínky a návrhy na změnu.

Výsledek hlasování: pro 90, proti 1, zdržel se 1, schváleno 98 %.

Pan Horník přečetl znění Usnesení č. 4:

USNESENÍ č. 4

Členská schůze schvaluje:

Výměnu dveří u tzv. spíží (dveře na chodbách před byty), včetně úprav dveří, nových zámků, klik a natření zárubní, barva dveří bílá, celkem 162 ks. Poptány 4 firmy, cenové nabídky přišly od 3 firem, nejvhodnější a komplexní posouzená nabídka činí 1 299 220 Kč včetně DPH.

Nebyly vzneseny žádné připomínky a návrhy na změnu.

Výsledek hlasování: pro 72, proti 16, zdržel se 4, schváleno 78 %.

Pan Horník navrhl znění Usnesení č. 5:

USNESENÍ č. 5

Členská schůze schvaluje:

Bude uskutečněna schůze vchodu 1068 s představenstvem nad možností výměny prostoru kolárny se sušárnou.

Nebyly vzneseny žádné připomínky a návrhy na změnu.

Výsledek hlasování: pro 92, proti 0, zdržel se 0, schváleno 100 %.

Po odhlasování Usnesení č. 3 – 5 předsedkyně představenstva pokračovala v prezentaci plánu běžné údržby:

- revize oken provádí pro družstvo firma Klokoč, pozor na podvodné firmy! Pokud si člen družstva objedná jinou firmu, náklady hradí sám
- ve společných prostorách jsou vyměněny veškeré žárovky za LED žárovky; žárovky jsou volně k rozebrání; v některých vchodech došlo ke krádežím LED žárovek nebo jejich výměně
- zápach v suterénu – podnikly se kroky, zápach by se již neměl objevovat; ale při změnách počasí, především dešťů nelze zamezit
- požární kontroly – před byty nesmí být žádný nábytek, květiny apod. (pojišťovna by nemusela plnit)
- vchod 1065 – výskyt štěnic, proběhla již deratizace, stav se sleduje. V případě podezření na výskyt štěnic či jiného hmyzu hlavně hlásit, aby mohlo představenstvo ihned reagovat!
- výzva k ohleduplnosti k majetku družstva (stěhování – výtah, lino, stěny), psi – očůrávání stěn apod.

5. Diskuze

- Byla vznesena námitka na úklid vchodu během rekonstrukce bytu 3/1065. Úklid byl nedostatečný, zaprášená zábradlí v horních patrech, nikdo firmu nehlídal.

Předsedkyně představenstva téměř denně kontrolovala stav úklidu. Úklid byl zajištěn dle smlouvy. Stížnost na úklid měla být nahlášena dříve.

- Zvažuje družstvo nějaké alternativní zdroje tepla, když máme na utrácení za nové dveře ke komorám?

Představenstvo aktivně sleduje dění kolem alternativních zdrojů např. vytápění, ohřevu vody. Sleduje články a různé diskuze k danému tématu. V současné době představenstvo neplánuje zadání zpracování projektu na zavedení alternativních zdrojů. Např. solární panely nelze umístit na střechu kvůli její konstrukci; vlastní vytápění – různé možnosti, finančně náročné, některé varianty vyžadují speciální technické zázemí a pravidelný odborný dohled apod.

- Při napouštění otopné soustavy došlo k opětovnému vytopení bytu a družstvo to neřeší.

Představenstvo tuto událost okamžitě řešilo. Ventily byly zřejmě vadné. Byly vyměněny za jiný typ, s pojistkou. K závadě by již nemělo dojít.

- Šlo by odstranit gabiony kolem kontejnerových stání?

Kontejnerová stání jsou majetkem města. Dotaz musí být směřován na příslušný odbor města.

- Budeme mít nádobu na BIO odpad?

V současné době máme zamítavou odpověď z města. Špatně třídíme. Pokud by nám nádobu dali a špatně bychom třídili, vyváželi by nám ji jako komunální odpad. Za cca šest měsíců zkusí představenstvo poptat nádobu na BIO odpad znovu.

- Vchod 1068 – zlobí zvonky, chrastí.

Je potřeba závadu nahlásit na údržbu, nejlépe mailem.

Nebyla vznesena žádná další témata k diskusi.

6. Závěr schůze

V 19:15 hodin předsedkyně představenstva paní Kefurtová poděkovala všem za aktivní účast a ukončila schůzi.

Přílohy k zápisu:

Příloha č. 1 Pozvánka na ČS

Příloha č. 2 Návrh usnesení č. 1 až č. 4

Příloha č. 3 Zpráva představenstva o činnosti a hospodaření družstva za rok 2025

Příloha č. 4 Výkaz zisku a ztráty, Rozvaha ve zkráceném rozsahu

Příloha č. 5 Zpráva o činnosti kontrolní komise za rok 2025

Příloha č. 6 Protokol mandátové komise

Příloha č. 7 Prezenční listiny vchodů 1065 -1070

Zapsala dne: 21. 4. 2026 Ing. Helena Haklová



Ověřovatelé zápisu:



Mgr. Veronika Kefurtová, DiS.



Libuše Benešová



Bytové družstvo Listopad
ul. 17. listopadu 1070
277 11 Neratovice
IČ: 256 63992 1.

Příloha č. 3

Zpráva o činnosti a hospodaření družstva za rok 2025

Členské záležitosti

Bytové družstvo mělo k 31. 12. 2025 celkem 141 členů. 3 byty jsou stále ve vlastnictví BD.

Představenstvo skládající se ze sedmi členů a 1 náhradníka, kteří byli zvoleni v dubnu 2023. V roce 2025 se jednalo jedenáctkrát. Z každého jednání byl pořízen zápis a všechna jednání byla usnášení schopná. Všechny jednání se účastnili i členové kontrolní komise, které mají právo účastnit se těchto schůzí a také se i aktivně zapojují.

V roce 2025 byl proveden pouze jeden převod členských práv a povinností:

K bytu č. 15/1068 manželé Trendovi na vnuka p. Nesměráka

Jenom shrnuji, že převod členského podílu bereme na vědomí a nerodinným příslušníkům, kteří nejsou v přímé linii účtujeme za převod podílu 10 000 Kč.

Souhlas s podnájmem byl v loňském roce udělen 6 členům. Souhlas s podnájmem je zpoplatněn částkou 1000 Kč.

Vzhledem k narůstajícím problémům s některými podnájemníky žádáme všechny nájemce, aby své budoucí podnájemníky pečlivě prověřovali a jejich výběr důkladně zvážili. Stále častěji jsme nuceni řešit stížnosti týkající se některých z nich.

Připomínáme, že za chování podnájemníků nesou plnou odpovědnost nájemci, kteří jsou zároveň povinni je seznámit s domovním řádem a pravidly provozu domu.

Představenstvo si při schvalování podnájmu vyhrazuje právo budoucí obyvatel domů osobně poznat. Zároveň upozorňujeme, že podnájemníci se mohou nastěhovat až po udělení souhlasu s podnájmem ze strany představenstva.

Nedodržení tohoto postupu bude považováno za porušení stanov a představenstvo může v takovém případě souhlas s podnájmem odmítnout.

Zopakování informací k úpravám v bytě a také mimo byt:

Před zahájením rekonstrukce je nutné podat žádost představenstvu na formuláři, který najdete na stránkách BD. Formulář lze předat vhozením do schránky BD nebo do lze i zaslat do e-mailu BD.

V žádosti musí být uvedeno, čeho se rekonstrukce či úprava týká. V případě rekonstrukce celého bytu je následně nutné doložit také revizi elektroinstalace, případně plynu.

Na nástěnce je třeba vyvěsit informaci o probíhající rekonstrukci v daném bytě, včetně časového vymezení prací. Týká se to především hlučných prací.

Při rekonstrukci je nutné průběžně uklízet případný nepořádek ve společných prostorách domu a ve výtahu. Stavební odpad je nutné odvézt do sběrného dvora. Je zakázáno odkládat nepotřebné či objemné věci u kontejnerových stání.

Veškeré informace, stanovy družstva, domovní řád a formuláře naleznete na webových stránkách www.bdlistopad.cz. Důležité informace jsou vždy vyvěšeny také na nástěnkách v jednotlivých vchodech.

K 31.12.2025 jsme měli dva členy se zpožděním úhrady v celkové částce 54 623 Kč a dalších pár členů, kteří neuhradili penále z prodlení ve správné výši. Neuhrazené penále DB neupomíná, jedná se o malé částky, které se nezvětšují, dojde k zúčtování ve vyúčtování za rok 2025.

Zvýšení záloh na vodu a teplo necháme na uvážení každého z vás, v roce 2026 zřejmě bude docházet k navýšení tepla asi o 15-20 %, voda by měla zůstat na stejné úrovni.

Navýšení měsíčních záloh můžete vyžádat nejlépe písemně na družstevní mail, nebo přímo u paní Zikové – Klokoč.

Také sdělujeme, krátkou informaci ke kauze p. Janovského. P. Janovský vyhlásil insolvenční řízení, která mu byla schválena a BD se přihlásilo jako věřitel. Celkem jsme z exekuce vymohli necelých 400.000 Kč.

Provozně technické činnosti, opravy a údržba v roce 2025

Minulý rok jsme si zde Usnesením č. 4 byla odsouhlasili úpravu kontejnerového stání.

Této záležitosti předsedkyně věnovala velmi mnoho času a úsilí. Proběhla řada jednání s městem, při nichž se řešily podmínky tak, aby vyhovovaly všem stranám. Nakonec se podařilo vyjednat řešení, které je pro BD nejvýhodnější.

Bylo rozhodnuto, že jedno kontejnerové stání na komunální odpad bude uzavřeno a druhé zůstane pod správou města a bude sloužit jako stání pro tříděný odpad.

Cena za úpravu stání byla: 47 600 Kč, částka za všechny čipy a kliku: 57 720 Kč

V lednu se sledoval vývoz odpadů a zavedlo se zamykání nadbytečných kontejnerů, aby se zbytečně neplatil poplatek za jejich vývoz. Pověřený zástupce BD sleduje naplněnost odpadních nádob a postupně přidává (odemyká) potřebné nádoby.

Výsledkem je snížený počet vývozů kontejnerových nádob z plánovaných 54 ks kontejnerů pouze na 37 ks za měsíc leden. Ušetřili jsme tedy 17 vývozů kontejnerů. Vývoz jednoho velkého 1 100 l kontejneru stojí 1 100 Kč a menšího 660 l stojí 660 Kč.

Všichni tak šetříme poplatky za svoz. Tento výsledek také odpovídá zvýšenému třídění odpadů.

Dále je zákaz odkládání odpadu mimo kontejnery. Větší věci je třeba odvézt na sběrný dvůr. Město sdělilo, že již řeší případy nesprávného ukládání odpadu na přestupkových komisích.

Kontejnerové stání je nyní již vybaveno kamerovým systémem, jehož cílem je zabránit odkládání odpadu do našich popelnic nepovolanými osobami a předcházet vzniku nepořádku. Stále platí zákaz odkládání odpadu mimo kontejnery. Větší věci je třeba odvézt na sběrný dvůr.

Dále jsme si minulý rok odsouhlasili Usnesením č.5 na minulé členské schůzi rekonstrukci bytu č. 3/1065 + následný pronájem tohoto bytu.

Výběrové řízení na rekonstrukci tohoto bytu vyhrála firma AZ Interiery p. Vaněk, který se zaručil se kompletní rekonstrukcí, vč. základního vybavení kuchyňské linky, vybavení koupelny, výměnu žaluzií, atd. Rekonstrukce probíhala pod dohledem. Při odkrytí podlahových krytin a vybourání příček se zjistilo, že podlaha tvoří nekompaktní vrstvu. Na několika místech byla podlaha tzv. odfouknutá od panelu. Některé části podlahy šly bez bourání vyndat. Pan Vaněk sdělil, že takto velké opravy nelze opravit. Sdělil, že pokud BD nebude souhlasit s mimořádnou opravou (rekonstrukcí celé podlahy) nebude za podlahy poskytovat záruky. Nakonec nechal pan Vaněk celou podlahu posoudit stavebním konzultantem. Poté nacenil vybourání podlahy a vybetonování nové. Nejdříve založí příčky a následně bude vylévat podlahy v každém pokoji samostatně, z důvodu tzv. vynesení a nezatížení podlahy příčkami. Představenstvo se shodlo, že nechá podlahu opravit. Částka za podlahu byla vyčíslena na 124 467 Kč. Celková cena za rekonstrukci bytu byla 1 038 123 Kč.

V listopadu byl rozeslán email všem členům s možností prohlídky bytu, kterou využili pouze 2 členové. Písemná žádost o pronájem přišla pouze jedna a to od sl. Jonášové, která je dcerou členů našeho BD. Po uvážení se představenstvo shodlo na tom, že byt sl. Jonášové pronajmeme za cenu 20 000 Kč měsíčně, od 1.1.2026 je tedy byt pronajat.

Dále jsme ve všech patrech nainstalovali zárážky k výtahovým dveřím, abychom předcházeli k poškozování výtahových dveří.

Ve vchodě 1070 byla provedena výměna vchodových dveří vybranou firmou Svět oken Mělník. Celkové náklady na výměnu a úpravy byly: 68 851 Kč

Nechali jsme opravit kovové stojny u vchodových stříšek, které byly již ve špatném stavu. Opravu provedla firma Mareš, která podala nejlepší cenovou nabídku, 69 540 Kč.

Na podzim také proběhla jako každý rok revize plynu, zjištěné nedostatky řešíme s každým členem zvlášť. Chtěli bychom znovu upozornit, že revize probíhá i v bytech, kde byla a již není plyn z důvodu průchozího potrubí jejich bytem. Je nutné z tohoto důvodu zpřístupnit byt. V tuto chvíli již máme problém s jedním bytem, který nebyl zpřístupněn, a tuto poznámku již máme zapsanou v revizi a nevíme, co se bude dít, kdyby se něco stalo v rámci plnění pojistného plnění.

Dále sdělujeme, že BD zakoupila příklepovou aku vrtačku Bosch. Je k dispozici členům našeho BD k drobným úpravám bytu. Pokud ji budete chtít zapůjčit prosím, kontaktujte pana Zdeňka Faltýna ze vchodu 1065, který tuto činnost dostal na starost. Dále je možnost využít zapůjčení vyšších hliníkových schůdků, které dosáhnou lépe ke stropu.

Přehled provozně technické činnosti, oprav a údržby za rok 2025

Pravidelné služby, které jsou smluvně zajištěné:

Výtahy	129 086 Kč
Úklid	358 600 Kč
Deratizace	34 908,50 Kč

Hospodaření družstva:

Účetnictví družstvu vede firma Klokoč, která také zajišťuje zpracování účetní závěrky a daňového přiznání. Výsledek hospodaření za účetní období roku 2025 byla ztráta 103 309,71 Kč.

Představenstvo navrhuje členské schůzi převést tento ztrátu převést do fondu oprav (Usnesení č.2, bod 2.).

Součástí pozvánky na tuto schůzi byl i Výkaz zisku a ztráty a Rozvahu, z nichž lze vyčíst naše ekonomické a finanční hospodaření.

Finance:

V současné době má družstvo několik účtů u dvou bank, stavy k 31.12.2025 byly následující:

Stav účtu v KB k 31.12.2025	7 557 tisíc Kč
Stav účtů J&T banka ke dni 31.12.2025	5 859 tisíc Kč
Pokladna k 31.12.2025	9 285 Kč

Plán obnovy a oprav na další období 2026-2027:

Představenstvo navrhuje, aby členská schůze schválila další rekonstrukci našeho bytového domu. Konkrétně rekonstrukci sklepních prostor. Jedná se o rekonstrukci sklepních prostor, výmalba, úprava podlah, nové sušáky, stojany na kola apod. Do výběrového řízení byly zahrnuty 3 firmy, nejlevnější a nejvíc detailně zpracovanou nabídku zpracovala firma AZ interierey s cenou 1 220 587 Kč včetně DPH.

Dále představenstvo navrhuje, aby členská schůze schválila výměnu dveří u tzv. spíží (dveře na chodbách před byty), včetně úprav dveří, nových zámků, klik a natření zárubní, barva dveří bílá, celkem 162 ks. Poptány 4 firmy, cenové nabídky přišly od 3 firem, nejvhodnější a komplexní posouzená nabídka činí 1 299 220 Kč včetně DPH.

Dále budou provedeny běžné opravy, které jsou nutné k zajištění chodu bytového družstva.

V rámci navržených oprav je vhodné, aby všichni členové provedli kontrolu v kolárnách, zda zde není umístěno kolo či torzo kola, který je jeho majetkem. Nájemníci budou s předstihem vyzváni, aby svá kola, které používají, umístili do náhradních prostor. Kola, které nebudou přemístěny budou odvezeny včetně věcí, které jsou odloženy mimo sklepní kóje na náklady BD do sběrného dvora.

Znovu připomínáme, že revizi oken v našem BD provádí výhradně firma Klokoč. Pokud si objednáte u jiné firmy, revizi a případné další výdaje si hradíte sami.

Také jsou zde k dispozici použité žárovky, z našich vchodů, které byly původně na chodbách a nyní jsou nahrazeny žárovkami LED. Zde bych chtěla a sdělit, že ve všech patrech a sklepech byly nainstalovány žárovky LED. Již se stalo, že v některých patrech byly žárovky zcizeny a nahrazeny obyčejnými žárovkami.

A tak není vhodné, abyste si, když se vám rozbije žárovka v bytě samovolně přehazovali žárovky.

Také BD neustále bojuje za zápachem v suterénních prostorech. Nyní proběhlo šetření ve sklepech ve spolupráci s Vodovody a kanalizací Mělník. Snad se nyní zápach bude vyskytovat méně často.

Také připomínáme, že ze strany požárních předpisů nesmí být umístěno nic před byty, zejména to co by bránilo případné evakuaci.

Dále žádáme, aby všichni nájemníci před prázdninami zkontrolovali a případně nechali opravit ventily.

Také sdělujeme, že se v našem BD byl zaznamenán výskyt štěnic. Konkrétně ve vchodě 1065. Situace se aktuálně řeší postřikem, pokud postit nebude účinný přejdeme k jiné formě deratizace. Apelujeme, ale na všechny členy BD, aby pokud budou mít sebemenší podezření se nestyděli nahlásit BD. Nečinností může vzniknout škoda BD, kterou může BD po členu následně vymáhat.

Na závěr přehledu provozně technických záležitostí ještě znovu připomínáme, že majetek BD je nás všech a je důležité jej zajistit tak, aby nedocházelo ke zbytečnému ničení majetku. V případě, že se stane někomu nějaká nehoda, je dobré nahlásit ji a domluvit se na případné nápravě. Můžete odstranit na své náklady, nebo pokud není v možnostech vás zajistit opravu či výměnu, vždy se s BD domluvit na řešení celé situace. Díky kamerám se vždy dohledá ten, kdo poničení způsobil. Tímto ale BD vznikají zbytečné náklady za čas, který je potřeba k dohledání.

Telefonní číslo na technika pana Boháčka a na služební telefon BD je uvedeno v uzamykatelných na nástěnkách.

Zprávu zpracovala:

Mgr. Veronika Kefurtová, DiS.

Libuše Benešová



Příloha č. 5

Kontrolní komise Bytového družstva Listopad, Neratovice

Zpráva o činnosti kontrolní komise Bytového družstva Listopad pro členskou schůzi konanou 21. dubna 2026

1. Kontrolní komise se za rok 2025 setkala celkem 4x, z toho 3x k pravidelné kontrole účetnictví.
2. Účetnictví pro družstvo stále vede firma Klokoč. V rámci své kontrolní činnosti se kontrolní komise zaměřuje především na formální správnost faktur, soulad objednávek či smluv a přijatých faktur, na účtování vybraných účetních operací, včasnost úhrad došlých faktur apod. Pravidelně je kontrolována pokladní hotovost. Ve vedení účetnictví nebyly zjištěny žádné zásadní nedostatky.
3. Kontrolní komise průběžně dohlíží na plnění úkolů, které vyplývají z jednání představenstva, zejména ve vztahu k péči o majetek družstva.
4. Členové kontrolní komise se pravidelně účastní jednání představenstva družstva. Mají tak možnost se aktivně účastnit diskusí k projednávaným bodům, přinášet vlastní podněty a návrhy. Vzájemná spolupráce a komunikace je na dobré úrovni. Díky osobní účasti členů kontrolní komise na jednáních představenstva je činnost představenstva kontrolována průběžně.
5. V roce 2025 bylo ústředním tématem nové odpadové hospodářství města, jeho zavádění a dopady nejen na financování a výši poplatků družstva a jeho členů. Na tomto místě by kontrolní komise chtěla vyzdvihnout práci představenstva a zejména jeho předsedkyně paní Kefurtové, která se tomuto problému věnovala s maximálním úsilím. Účastnila se jednání s městem, jednání s ostatními družstvy a SVJ, vyhledávala různé možnosti uzavření kontejnerového stání, iniciovala aktivní sledování stavu naplněnosti jednotlivých kontejnerů (od 1/2026 uzamykání jednotlivých kontejnerů a jejich „uvolňování“ dle potřeby) a pečlivou evidenci jednotlivých svozů, kterou budeme moci později kontrolovat s vykazovanými svozy firmou FCC. Zároveň zde chceme vyjádřit poděkování i členům družstva, neboť se snížil počet vyvážených kontejnerů jako následek důslednějšího třídění.
6. Účetní závěrka za rok 2025:

Účetní závěrku provedla firma Klokoč. Daň z příjmu právnických osob vypočítala daňová poradkyně Ing. Hana Štůsková.

Bytové družstvo Listopad Neratovice
IČ:25663992, www.bdlistopad.cz

Kontrolní komise projednala účetní závěrku za rok 2025, neshledala v ní závady a souhlasí s převedením ztráty ve výši 103 309,71 Kč do běžného Fondu oprav.

7. Kontrolní komise doporučuje členské schůzi účetní závěrku za účetní období 2025 schválit.

V Neratovicích 21. 04. 2026

Za kontrolní komisi BD Listopad:

Ing. Helena Haklová

Mgr. Michal Horník

Eva Šimová

