

Zápis z členské schůze Bytového družstva Listopad, konané dne 15. 4. 2025 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 2024, schválení roční účetní závěrky za rok 2024; Zpráva kontrolní komise za rok 2024 (Usnesení č. 2)
4. Schválení Usnesení č. 3 - 5
5. Diskuze a případné další návrhy od přítomných členů k údržbě
6. Závěr

Na schůzi bylo od 18:11 hodin přítomno 109 členů, což činí 77 % z celkového počtu 141 členů.

Členská schůze byla zahájena v 18:11 hodin a byla usnášení schopná. Po zahájení se ještě zvýšil počet přítomných členů na 112, tj. 79 %. Do konce členské schůze bylo přítomno 110 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 a předala slovo předsedovi návrhové komise panu Michalu Horníkovi. Pan Horník vyzval přítomné k hlasování o způsobu hlasování, tedy, že se nejdříve bude hlasovat o tom, kdo se zdržel, poté kdo je proti a nakonec, kdo hlasuje pro. Všichni přítomní souhlasili.

Poté 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, Lukáš Šanda
3. zapisovatele zápisu: Helena Haklová
4. ověřovatele zápisu: Libuše Benešová, Veronika Kefurtová

Nebyly vzneseny žádné připomínky a návrhy na změnu.

Výsledek hlasování: pro 109, proti 0, zdržel se 0, schváleno 100 %.

3. Zpráva představenstva o činnosti a hospodaření družstva za rok 2024 a Zpráva kontrolní komise za rok 2024

3.1 Zpráva představenstva o činnosti a hospodaření družstva za rok 2024

Zprávu o činnosti představenstva za rok 2024 přednesla místopředsedkyně představenstva paní Libuše Benešová. 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.bdlstopad.cz, kde lze najít dokumenty, formuláře, hlášení závad apod.
- Členské záležitosti; podnájem – poplatek, ručení za podnájemníky; převody vlastnického podílu v rámci rodiny – bez poplatku; ohlášení rekonstrukce, zajištění úklidu společných prostor při rekonstrukci, pokud jsou zasaženy; vhodnost úpravy výše záloh, kauza Janovský
- Přehled provozně technické činnosti, oprav a údržby – zrealizovaná výmalba společných prostor; výměna žárovek na LED žárovky; kamery v kolárnách a sklepních prostorech před kolárnou
- Hospodaření družstva – výsledek hospodaření – zisk 54 674,60 Kč; stručný výtah z výsledovky a rozvahy; zhodnocování fin. prostředků. Výkazy – viz Př. č. 4.

3.2 Zpráva kontrolní komise za rok 2024

- Zprávu o činnosti kontrolní komise za rok 2024 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 2024.
2. Roční účetní závěrku za rok 2024, schválení roční účetní závěrky.
Zisk 54 674,60 Kč bude převeden do fondu oprav.
3. Zprávu kontrolní komise za rok 2024.

Nebyly vzneseny žádné připomínky a návrhy na změnu.

Výsledek hlasování: pro 112, proti 0, zdržel se 0, schváleno 100 %.

4. Schválení Usnesení č. 3 - 5

USNESENÍ č. 3

Členská schůze schvaluje:

1. Valorizace roční celkové odměny pro členy představenstva a kontrolní komise o 20 %, tj. o 47.258 Kč na 283.545 Kč
2. Navýšení položky režie domu o 28 Kč na celkovou částku 161 Kč/byt/měsíc

Nebyly vzneseny žádné připomínky a návrhy na změnu.

Výsledek hlasování: pro 112, proti 0, zdržel se 0, schváleno 100 %.

Před přistoupením ke schvalování Usnesení č. 4 a 5 si vzala slovo předsedkyně představenstva paní Kefurtová, aby vysvětlila situaci kontejnerových stání vzhledem ke změně způsobu placení poplatku za komunální odpad v Neratovicích od roku 2026, a pozitiva a negativa jednotlivých navrhovaných variant.

Město Neratovice přechází z poplatku za obecní systém odpadového hospodářství (platí občan přihlášený v obci, v současnosti 1020 Kč/os/rok, poplatek se platí přímo obci) na poplatek za odkládání komunálního odpadu z nemovité věci. Rozdíl je v tom, že poplatek se už nebude platit obci, ale po vyúčtování svozovou firmou městu město zašle fakturu přímo BD (tedy za rok 2026 bude faktura vystavena v roce 2027). Poplatek tedy odvede BD. Proto BD bude muset pro rok 2026 zvýšit měsíční zálohy o odhadovanou výši poplatku za komunální odpad na osobu. Město zvolilo variantu poplatku podle kapacity kontejnerů ve výši 1 Kč za 1 l, tzn. 1100 l kontejner = 1100 Kč za jeden svoz, bez ohledu na naplněnost kontejneru. Dle současného počtu našich kontejnerů a počtu svozů vychází nový poplatek na rok 2026 na osobu cca na 2300 Kč. Tento poplatek můžeme snížit lepším tříděním, snížením množství směsného odpadu a snížením počtu svozů.

Od září 2024 představenstvo monitoruje naplněnost kontejnerů: po víkendu jsou kontejnery téměř plné, od pondělí do čtvrtka o něco méně. I z tohoto důvodu přistoupilo představenstvo, při poškození jednoho kontejneru, k nákupu menšího kontejneru. V současné době máme tedy 5 velkých (1100 l) kontejnerů a 1 menší (660 l). I nadále bude představenstvo naplněnost sledovat. Předsedkyně apelovala na třídění odpadu (barevné kontejnery, velkoobjemové kontejnery, sběrný dvůr).

Město již několikrát s bytovými družstvy jednalo, ale bohužel podmínky pro bytová družstva jsou značně tvrdá. Pozemky pod kontejnerovými stáními jsou města. Město je bytovým družstvům pronajme. Kontejnerová stání mají striktně danou podobu, bude možnost si stání uzamknout, ale nedovolí nám, abychom v jednom kontejnerovém stání nechali kontejnery na tříděný odpad a ve druhém, uzamykatelném, na směsný. V kontejnerovém stání a v „blízkém“ okolí bude za pořádek ručit bytové družstvo (pod pokutami). V případě uzamčení kontejnerů na tříděný odpad bude bytové družstvo ručit za správně roztříděný odpad. V případě, že v barevném kontejneru bude směsný nebo jiný odpad, bude vyvezen jako směsný k tíži bytového družstva (jeden kontejner 1100 Kč).

V současné době mají bytová družstva vůči smlouvě, kterou představilo město, značné výhrady. Cca 25 bytových družstev se spojilo a vybralo 5 zástupců, kteří budou jednat s městem o sporných bodech a budou se snažit vyjednat lepší podmínky.

Varianta 1 – zůstává gabionové stání, boční stěny zaslepí mřížkami město na své náklady, bytové družstvo zajistí pojízdnou bránu se zámkem na čipy (určený městem). V takto řešeném stání nelze oddělit kontejnery na tříděný odpad od kontejnerů na směsný, tzn. hrozí při chybném třídění vývoz kontejneru jako směsný odpad k tíži bytového družstva. Tato varianta je výrazně levnější, ale s rizikem kolem tříděného odpadu.

Varianta 2 – kompletně nové kontejnerové stání „kovové ohrádky“ jako jsou např. na Výsluní. Město by na své náklady mělo zajistit zbourání stávajícího gabionového stání. Bytové družstvo si na své náklady nechá zhotovit nové kovové kontejnerové stání. Toto stání lze uvnitř rozdělit na část volně přístupnou s kontejnery na tříděný odpad a na část uzamykatelnou s kontejnery na směsný odpad. Tato varianta je výrazně dražší, ale vyloučí se problém se špatným tříděním.

U tohoto bodu bylo položeno hned několik dotazů, které byly zodpovězeny předsedkyní představenstva a panem Laubem, který je vlastníkem podílu v BD Listopad a zároveň je předsedou bytového družstva v Neratovicích a je jedním s „vyslanců“ za bytová družstva:

- Lze vyjednat samostatnou smlouvu s firmou FCC?
Bohužel zde je město ve výhodnější pozici, je majitelem pozemků. Ale „sdružení“ bytových družstev se tím bude zabývat.

- Ke konci schůze pan Laube informoval, že rychle oslovil členy „sdružení“ s touto otázkou a tato varianta nelze použít, protože FCC již bylo osloveno a naprosto odmítlo. Také byly osloveny jiné svozové společnosti v blízkém okolí, ale to bylo cenově velmi nevýhodné.*
- Když se spojí více družstev, tak vyjednat lepší smlouvu s firmou FCC?
Odpověď viz výše, FCC nemá o takovouto variantu zájem.
 - Jsou kontejnery načipované, aby se ohlíдалo, který je náš?
Ano, každý kontejner na směsný odpad má svůj čip, a je řádně přihlášen. K záměně nemůže dojít. Čipování již proběhlo minulý rok, kdy nejdříve město zkoušelo variantu vážení, ale upustilo od ní.
 - Budeme mít kontejner na BIO odpad?
Město zatím neuvažuje o rozšiřování stávajících kontejnerů na BIO odpad. Je problém se správným tříděním.
 - Lze poptat další bytová družstva, aby se připojila, kvůli vyjednávání s městem?
Samozřejmě. Pokud se budou chtít připojit další družstva, ať se obrátí na předsedkyni paní Kefurtovou.
 - A co když se smlouva s městem nepodepíše?
I o této variantě se uvažuje (p. Laube). S městem se bude nadále jednat.
 - Bude se platit tedy za osobu?
Fakturu od města bude hradit bytové družstvo, které bude poté odpad vyúčtovávat v rámci ročního zúčtování záloh podle nahlášených osob v bytě. Záloha na odpad bude v měsíčních zálohách.
 - Lze kontejnerové stání zastřešit?
V současné době se s tím u našeho kontejnerového stání nepočítá, ale do budoucna v případě potřeby lze. Problém je totiž nedostatečné osvětlení a riziko úrazu a přívod elektřiny nám zatím město nedovolí (musela by se rozkopat silnice).
 - Nehlasujeme tedy teď o variantách, když není nic daného.
Nelze měnit program členské schůze. Je možnost se zdržet nebo být proti. Od 1.1.2026 už musí být vše hotové a jen výroba kovových součástí a další realizace zabere spoustu času, už takto je to na hraně, jestli se vše stihne.
 - Opraví město propadlinu na silnici u kontejnerového stání vchody 1065-1067?
Je to v jednání. Město bylo několikrát upozorněno na tento problém už i dříve. Prozatímní řešení je vyvrtání odtokových děr.
 - Budeme používat čipy?
Ano, zámek u kontejnerového stání bude na čipy, ale ne na ty od domu. Město si určilo přesný typ zámku s čipy. Bude to poháněno baterií, která je odolná a výkonná. Bude i možnost klasického klíče.
 - Lze řešit osvětlení soláry?
Tato možnost byla zvažována, ale vyloučena z důvodu velmi špatně zjistitelné bezpečnosti kolem baterie. Baterie by musela být v nějakém boxu, protože kdyby se jí někdo dotkl, mohlo by dojít k zasažení proudem a k úmrtí.
 - Jak řešit, když před kontejnerovým stáním stojí auta?
V tomto případě volejte městskou policii.

Po zodpovězení dotazů vyzval pan Horník k hlasování o Usnesení č. 4.

USNESENÍ č. 4

Členská schůze schvaluje:

Úpravu kontejnerového stání (2 ks) v rozsahu (čipy dle objednání, nejsou součástí nabídky):

1. úprava rohů kontejnerového stání, posuvné dveře na nesené kolejnici, zámek na baterie (orientační nabídka činí 85 000 Kč bez DPH za jedno stání)
2. nebo nová výstavba kontejnerového stání, dveře s panty, zámek na baterie (orientační nabídka činí 221 000 Kč bez DPH za jedno stání)

Nebyly vzneseny žádné připomínky a návrhy na změnu.

Nejdříve se hlasovalo o celém Usnesení č. 4 kdo se zdržel, následně kdo byl proti. Po té se přistoupilo k hlasování o variantě 1 a variantě 2.

Výsledek hlasování o celém Usnesení č. 4: pro 99, proti 9, zdržel se 4, schváleno 88 %.

Výsledek hlasování o Variantě 1: pro 6, neschváleno.

Výsledek hlasování o Variantě 2: pro 93, schváleno 94 %.

Po odhlasování Usnesení č. 4 seznámil pan Horník přítomné se situací kolem uvolněného bytu 1065/3 ve vlastnictví BD Listopad.

V současné chvíli je tento byt prázdný. Po posledním nájemci je byt v katastrofálním stavu, který vyžaduje kompletní rekonstrukci. Byt je v majetku bytového družstva a jeho rekonstrukcí zvyšujeme hodnotu našeho majetku. Po rekonstrukci se bude byt pronajímat za tržní nájemné (tzn. příjem pro bytové družstvo). Bytové družstvo má vytvořené rezervy a v současné době není v plánu vysoce nákladová akce, můžeme si tuto rekonstrukci dovolit a investice do vlastní nemovitosti je vzhledem k úrokovým mírám dobrá investice. Bylo poptáno 5 firem, které kompletní rekonstrukci odhadují kolem 900 000 Kč (vč. rekonstrukce el. vedení, vody, stěn, podlah, kompletně nové sociální zařízení, bezbariérovost, základní kuchyňská linka atd.). Návratnost je odhadována na 4 – 6 let podle celkového hospodářského vývoje v ČR.

U tohoto bodu bylo položeno hned několik dotazů, které byly zodpovězeny předsedkyní představenstva:

- Bude se byt pronajímat?
Ano, po rekonstrukci, s největší pravděpodobností s využitím služeb realitní kanceláře, která by se postarala, aby byt nebyl prázdný. Usilujeme o dlouhodobý pronájem. Pronájem v tomto stavu by spíše přilákal problémové nájemníky a tomu se chce představenstvo vyhnout.
- Bude se po pronájmu moci byt kontrolovat?
Ano, nějaká forma kontroly bude ve smlouvě, ale musíme dodržovat právní předpisy.

USNESENÍ č. 5

Členská schůze schvaluje plán rekonstrukce bytové jednotky 1065/3 v majetku BD Listopad:

1. Provedení základní rekonstrukce v hodnotě cca 900 000 Kč. (orientačně bylo poptáno 5 stavebních firem a nejvhodnější komplexní posouzená nabídka činí 913 467 Kč včetně DPH).
2. Vypsání výběrového řízení na nového nájemce.

Nebyly vzneseny žádné připomínky a návrhy na změnu.

Výsledek hlasování: pro 108, proti 2, zdržel se 0, schváleno 98 %.

5. Diskuze

Po odhlasování Usnesení č. 3 - 5 vyzvala paní Benešová přítomné k volné diskuzi.

Nebyla vznesena žádná další témata k diskuzi.

6. Závěr schůze

V 19:31 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. 5
- Příloha č. 3 Zpráva představenstva o činnosti a hospodaření družstva za rok 2024
- Příloha č. 4 Výkaz zisku a ztráty, Rozvaha ve zkráceném rozsahu
- Příloha č. 5 Zpráva o činnosti kontrolní komise za rok 2024
- Příloha č. 6 Protokol mandátové komise
- Příloha č. 7 Prezenční listiny vchodů 1065 -1070

Zapsala dne: 15. 4. 2025 Ing. Helena Haklová 

Ověřovatelé zápisu:



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



Mgr. Veronika Kefurtová, DiS.



Libuše Benešová