

# Podklady pro jednání členské schůze

konané dne 24.6.2026

## **bod č. 2 – Zpráva představenstva o činnosti družstva v roce 2025:**

Vážení členové,

dovolte mi, abych Vás seznámil(a) s činností Bytového družstva Zelená v uplynulém roce 2025.

Při zajištění chodu družstva, zejména v oblasti správy a údržby bytového fondu, spolupracuje představenstvo s firmou KLOKOČ s.r.o. Spolupráce probíhá na standardní úrovni. Během uplynulého roku se nevyskytly ve spolupráci žádné vážné problémy.

V oblasti údržby byly prováděny akce ze sváleného plánu údržby a oprav pro rok 2025, drobná údržba a nutné opravy. Největší položkou byla: výměna schránek ve vstupní hale (náklad 241.750,- Kč). Dále byla provedena oprava povrchů stěn a stropů ve vstupní hale včetně výmalby a nátěru soklů (náklad 58.904,- Kč). Pokračování v opravách povrchů, výmalbě a nátěru soklů ve společných prostorách – pouze 1.NP (náklad 39.345,- Kč). Na dalších patrech nebylo pokračováno z důvodu nedostatku kapacit provádějící firmy. Dále bylo nutné provést mimořádnou opravu výtahu – výměna vyhořelého frekvenčního měniče (náklad 111.320,- Kč). Dále bylo nutné provést výměnu počítače a tiskárny v kanceláři BD (náklad 38.614,- Kč) Celkové náklady na pohotovost, drobnou údržbu a opravy činily v roce 2025 celkem 141.753,-Kč.

Pro rok 2026 plánuje představenstvo pořízení odpadových kontejnerů s uzamykáním (cca 47.000,- Kč); výměnu horizontálního potrubí TV a cirkulace (cca 175.000,- Kč); pokračování v opravách povrchů, výmalbu a nátěr soklů ve společných prostorách na dalších patrech (cca 300.000,- Kč) a pohotovost, údržbu a opravy (cca 150.000,- Kč).

V roce 2025 představenstvo neprojednávalo žádnou žádost o úpravu bytů na vlastní náklady.

Během roku 2025 byly provedeny tři převody členského podílu; p. Tomáš Holoubek na manžele Bayerovy; p. Hana Zemková na p. Jána Uhrinčať'a; manželé Pelcovi na manžele Baráthovy. Bytové družstvo Zelená mělo ke konci roku 2025 celkem 71 členů, kteří složili členský podíl za 71 bytů.

Představenstvo během roku 2025 schválilo čtyři žádosti o povolení podnájmu bytu (č.b. 46 – p. Grundzová; č.b. 13 – p. Medianyky, p. Chyzyky; č.b. 30 – p. Báštecká; č.b. 69 – p. Řízek).

Nyní mi dovolu, abychom Vás seznámili s jednotlivými položkami přehledu hospodaření.

**Hlavní ekonomické údaje:**

Přehled nákladů a výnosů			
	plán	skutečnost	rozdíl
Spotřeba materiálu	10 000,00 Kč	3 189,00 Kč	-6 811,00 Kč
Mimořádné opravy	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Cestovné	500,00 Kč	0,00 Kč	-500,00 Kč
Ost. Služby	290 000,00	290 980,86 Kč	980,86 Kč
Mzdové náklady	104 130,00 Kč	85 423,00 Kč	-18 707,00 Kč
Odměny statut. orgánům	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Daň z nemovitosti	38 000,00 Kč	37 948,00 Kč	-52,00 Kč
Poštovní kolky	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Ostatní daně a poplatky	10 000,00 Kč	5 113,77 Kč	-4 886,23 Kč
Pojistné	27 000,00 Kč	26 944,00 Kč	-56,00 Kč
Daň z příjmu	10 000,00 Kč	9 240,00 Kč	-760,00 Kč
Tvorba zákonných rezerv	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Odpis nedobytné pohledávky	0,00 Kč	5 847,00 Kč	5 847,00 Kč
Splátky úvěru	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Celkem	489 630,00 Kč	464 685,63 Kč	-24 944,37 Kč
Fond oprav	770 000,00 Kč	631 685,56 Kč	-138 314,44 Kč
Fond odměn	161 382,00 Kč	161 382,00 Kč	0,00 Kč
Celkem	931 382,00 Kč	793 067,56 Kč	-138 314,44 Kč
Příjem nájmy	1 574 292,00 Kč	1 574 292,00 Kč	0,00 Kč
Příjem úroky	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Prodej klíčů	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Pokuty a penále	0,00 Kč	276,00 Kč	276,00 Kč
Zúčtování zákonných rezerv	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Ostatní finanční výnosy	0,00 Kč	300,00 Kč	300,00 Kč
Ostatní prov. výnosy	0,00 Kč	32 207,00 Kč	32 207,00 Kč
Celkem	1 574 292,00 Kč	1 607 075,00 Kč	32 783,00 Kč

Návrh na rozdělení zisku			1 142 389,37 Kč
Fond rezerv na obtížně vymahatelné pohledávky			0,00 Kč
Fond odměn			196 364,00 Kč
Fond oprav			946 025,37 Kč

Tímto jsou vyčerpány informace k hlavním oblastem činnosti Bytového družstva Zelená v roce 2025.

Děkujeme Vám za pozornost.

Představenstvo Bytového družstva Zelená

**bod č. 3 – Zpráva kontrolní komise o činnosti v roce 2025:**

**Zpráva kontrolní komise o činnosti v roce 2025**

Během roku 2025 kontrolní komise průběžně prověřovala:

- Účetnictví Bytového družstva Zelená
- Plnění plánu údržby a oprav za rok 2025
- Seznam dlužníků

**Ekonomika družstva**

---

V průběhu roku 2025 kontrolní komise namátkově kontrolovala faktury a hospodaření družstva.

Komise zkontrolovala účetnictví bytového družstva za rok 2025 a neshledala v něm žádné nedostatky.

Kontrolní komise proto doporučuje členské schůzi schválit roční účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku za rok 2025.

---

Děkujeme všem členům družstva za pozornost.

Kontrolní komise Bytového družstva Zelená

**bod č. 4 – Schválení roční účetní závěrky a rozdělení zisku za rok 2025:**

Podklady pro tento bod jednání jsou obsahem „Zprávy představenstva o činnosti družstva v roce 2025“.

**bod č. 5 – Projednání plánu údržby a oprav na rok 2026:**

**Plán údržby a oprav na rok 2026**

- Pořízení odpadových kontejnerů s uzamykáním – plánované náklady 47.000,- Kč.
- Výměna horizontálního potrubí TV a cirkulace – plánované náklady 175.000,- Kč.
- Pokračování v opravách povrchů, výmalbě a nátěru soklů ve společných prostorech na dalších patrech – plánované náklady 300.000,- Kč.
- Rezerva na drobné opravy a nepředvídatelné výdaje – plánované náklady 150.000,- Kč.

**bod č. 6 – Projednání výhledu hospodaření na rok 2026:**

**Návrh na výhled hospodaření pro rok 2026**

<b>Přehled nákladů a výnosů - návrh 2026</b>	
Spotřeba materiálu	10 000,00 Kč
Mimořádné opravy	0,00 Kč
Cestovné	500,00 Kč
Ost. Služby	320 000,00 Kč
Mzdové náklady	112 000,00 Kč
Odměny statut. orgánům	0,00 Kč
Daň z nemovitosti	38 000,00 Kč
Poštovní kolky	0,00 Kč
Ostatní daně a poplatky	10 000,00 Kč
Pojistné	27 000,00 Kč
Daň z příjmu	10 000,00 Kč
Tvorba zákonných rezerv	0,00 Kč
Odpis nedobytné pohledávky	0,00 Kč
Splátky úvěru	0,00 Kč
<b>Celkem</b>	<b>527 500,00 Kč</b>

Fond oprav	672 000,00 Kč
Fond odměn	196 364,00 Kč
<b>Celkem</b>	<b>868 364,00 Kč</b>

Příjem nájmy	1 574 292,00 Kč
Příjem úroky	0,00 Kč
Prodej klíčů	0,00 Kč
Pokuty a penále	0,00 Kč
Zúčtování zákonných rezerv	0,00 Kč
Ostatní finanční výnosy	0,00 Kč
Ostatní prov. výnosy	0,00 Kč
<b>Celkem</b>	<b>1 574 292,00 Kč</b>

Návrh na výhled hospodaření sestavovalo představenstvo na základě ekonomických podkladů, které byly známy v době sestavování tohoto návrhu.

### **Náklady**

Většina nákladů je plánována v obdobné výši jako minulý rok s ohledem na předpokládanou výši inflace. Podkladem pro plánované čerpání fondu údržby a oprav byl návrh plánu údržby a oprav na rok 2025. Podkladem pro plánované čerpání fondu odměn je schválený sazebník odměn pro kontrolní komisi a představenstvo.

### **Výnosy**

Při plánování příjmů z nájemného představenstvo vycházelo ze stávající výše příspěvků do fondu údržby a oprav.

Podobně jako v minulých letech představenstvo do svého návrhu nezapočítalo příjmy z penále, povolení podnájmu a převodu členského podílu – tyto příjmy nelze kvalifikovaně odhadnout.