Zápis z členské schůze Bytového družstva Nová Pasířská, se sídlem v Jablonci nad Nisou, Nová Pasířská 4029/13, PSČ: 466 01, konané 27. 11. 2025 v suterénu vchodu 11, Nová Pasířská 11, 466 01 Jablonec nad Nisou.

Přítomno: 31 členů ze 44. Schůze JE usnášení schopná.

BOD PROGRAMU č. 1
Zahájení

Členská schůze byla zahájena v 18:02 hodin. Předseda přivítal přítomné členy a seznámil je se skutečností, že schůze bude probíhat podle bodů programu na pozvánce.

BOD PROGRAMU č. 2
Volba orgánů členské schůze

Předseda, zapisovatel, skrutátor: Ing. Jiří Novák
Ověřovatel zápisu, skrutátor: RNDr. Jiří Čeřovský
Pro: 31, Proti: 0, Zdržel se: 0 = **Schváleno**

BOD PROGRAMU č. 3
Schválení volebního řádu

Pan Jiří Čeřovský seznámil přítomné členy BD s volebním řádem. Předseda nechal potom o volebním řádu hlasovat
Pro: 31, Proti: 0, Zdržel se: 0 = **Schváleno**

BOD PROGRAMU č. 4
Projednání a schválení účetní závěrky za rok 2023

- Finanční prostředky na účtech k 31. 12. 2023 = 2 504 026 Kč
- Hospodaření

Zdroje BD k 31. 12. 2022 (Fond oprav + nerozdělený zisk)	**2 437 591 Kč**
Příjmy BD = vybrané zálohy do fondu oprav + nájemné	1 438 152 Kč
Výdaje BD = náklady BD + jistiny, úroky úvěrů	-585 022 Kč
Odsouhlasená sleva záloh 240 Kč/m2 – z vyúčtování 2022	-666 936 Kč
ZDROJE BD k 31. 12. 2023 (FOR + nerozdělený zisk) *)	**2 623 785 Kč**

*) Rozdíl proti hotovosti = nezúčtované zálohy (vyúčtování) + nezaplacené faktury + dlužníci

Důvodová zpráva:
S ohledem na výsledky hospodaření a žádné nahodilé anebo výjimečné události během účetního období navrhuje představenstvo předloženou účetní závěrku schválit.

Usnesení č.1
Řádná členská schůze BD Nová Pasířská na svém jednání projednala a SCHVALUJE účetní závěrku za rok 2023.

Pro: 31, Proti: 0, Zdržel se: 0 = **Schváleno**

BOD PROGRAMU č. 5
Projednání a schválení účetní závěrky za rok 2024

- Finanční prostředky na účtech k 31. 12. 2024 = 2 488 246 Kč
- Hospodaření

Zdroje BD k 31. 12. 2023 (Fond oprav + nerozdělený zisk)	**2 623 785 Kč**
Příjmy BD = vybrané zálohy do fondu oprav + nájemné	1 438 152 Kč
Výdaje BD = náklady BD + jistiny, úroky úvěrů	-1 187 711 Kč
ZDROJE BD k 31. 12. 2024 (FOR + nerozdělený zisk) *)	**2 774 226 Kč**

*) Rozdíl proti hotovosti = nezúčtované zálohy (vyúčtování) + nezaplacené faktury + dlužníci

Důvodová zpráva:
S ohledem na výsledky hospodaření a žádné nahodilé anebo výjimečné události během účetního období navrhuje představenstvo předloženou účetní závěrku schválit.

Usnesení č.2
Řádná členská schůze BD Nová Pasířská na svém jednání projednala a SCHVALUJE účetní závěrku za rok 2024.

Pro: 31, Proti: 0, Zdržel se: 0 = **Schváleno**

BOD PROGRAMU č. 6
Informace o hospodaření BD

- Finanční prostředky na účtech k 31. 10. 2025 = 1 458 759 Kč, z toho:
  - ČSOB běžný = 270 146 Kč
    Faktura za střechu byla proplacena 6.7.2025 (1 652 865,72 Kč) – Geosa
  - ČSOB úvěrový = -486 953,18 Kč
    Čerpání úvěru 500 000 Kč = na Geosa 8.7.2025 (úvěr se splácí od 10/25)
  - KB = 17 042 Kč
  - ČS = 1 171 572 Kč

- Cena tepla pro rok 2025 = 1.267 Kč/GJ = 4,561 Kč/kWh (stejná cena jako za rok 2024) = dají se tedy předpokládat při vyúčtování 2025 podobné výsledky jako v roce 2024.
- Cena elektřiny = 12,20 Kč/kWh (letošní cena = 18.11.2024 ÷ 29.8.2025)
- Cena SV = 142,34 Kč (loňská cena)
- Představenstvo nechalo zpracovat PENB (27.830 Kč). Výsledkem je, že na dotaci bychom *možná* dosáhli, pokud bychom ještě zateplili stropy v suterénu izolací v tl. 10 cm. Nechali jsme tuto montáž posoudit umělou inteligencí. Výsledkem je, že náročnost této práce by byla taková, že by ji dotace ani nepokryla.
- Střecha byla převzata 1. 7. 2025 za účasti autorizovaného stavebního dozoru bez závad a začátkem července byla uhrazena faktura.
- Realizované investice 2023 = 211.393 Kč = výměna vodoměrů + měřičů tepla
- Realizované investice 2024:
  - 3x Zábradlí = 122.680 Kč (Zaměření Elgis = 15.730 Kč + 75.600 + IČ = 15.750 Kč + PD = 15.600 Kč) = 1 zábradlí za 40.890 Kč
  - Zadní schodiště = 125.626 Kč (119.674 Kč + Poplatky na skládce 5.952 Kč)
- Realizované investice 2025 = střecha = 2.324.798 Kč
  - Výběrové řízení = 15.000 Kč
  - Projektová dokumentace = 114.950 Kč
  - PD – doplnění varianty folie = 16.936 Kč
  - Realizace = 2.152.866 Kč
  - Stavební dozor = 25.047 Kč

Usnesení č.3
Řádná členská schůze BD Nová Pasířská na svém jednání obdržené informace vzala na vědomí.

Pro: 31, Proti: 0, Zdržel se: 0 = **Schváleno**

BOD PROGRAMU č. 7
Odstoupení jednoho člena představenstva a volba nového člena představenstva

- Z pracovních důvodů odstoupil pan Ing. Aleš Vaněček z funkce místopředsedy představenstva k 31. 10. 2025.
- Představenstvo projednalo jeho odstoupení na své schůzce 10.11.2025 s tím, že odstoupení zařadí jako bod nadcházející členské schůze.
- Představenstvo oslovilo přítomné členy, zda by někdo z přítomných neměl zájem a chuť nahradit odstupujícího pana Vaněčka v představenstvu. Vzhledem k tomu, že nikdo zájem neprojevil přistoupila členská schůze pouze k hlasování o odstoupení.

- Protože pan Vaněček zastával funkci místopředsedy BD je nutné zvolit jednoho ze stávajících členů představenstva místopředsedou. Představenstvo navrhuje členské schůzi pana Čeřovského.

Usnesení č. 4
Řádná členská schůze BD Nová Pasířská na svém jednání projednala a schvaluje odstoupení pana Ing. Aleše Vaněčka z funkce místopředsedy představenstva BD k 27. 11. 2025.

Pro: 31, Proti: 0, Zdržel se: 0 = **Schváleno**

Usnesení č. 5
Řádná členská schůze BD Nová Pasířská na svém jednání projednala návrh představenstva k volbě místopředsedy a VOLÍ za místopředsedu družstva pana RNDr. Jiřího Čeřovského nar. 23. 5. 1955 bytem Jablonec nad Nisou, Nová Pasířská 4027/9.

Pro: 30, Proti: 0, Zdržel se: 1 = **Schváleno**

BOD PROGRAMU č. 8
Výběr správcovské kanceláře

- Představenstvo oslovilo k podání nabídky 5 správcovských kanceláří.
  - SBD Sever Liberec
  - SBD PS Liberec
  - SBD Liaz Jablonec
  - SBD Bižuterie Jablonec
  - REWA
- REWA se z výběrového řízení omluvila pro nedostatek kapacity. Ostatní oslovené subjekty nám své nabídky doručily v požadovaném rozsahu.
- Kromě zajištění standardního chodu BD (technické, ekonomické, administrativní a právní služby) jsme se zajímali o havarijní službu (zajištění vlastními silami nebo externě) a časové horizonty zásahu.
- Po vyhodnocení nabídek představenstvo vybralo pro správu našeho bytového domu SBD PS LIBEREC a doporučuje členské schůzi její schválení.

Usnesení č. 6
Řádná členská schůze BD Nová Pasířská na svém jednání vybírá a schvaluje SBD PS LIBEREC pro předání správy našeho bytového domu a pověřuje představenstvo k podepsání příkazní smlouvy a provedení všech kroků pro kompletní předání.

Pro: 30, Proti: 0, Zdržel se: 1 = **Schváleno**

BOD PROGRAMU č. 9
Návrh investic

Po kontrole stavu odpadní kanalizace v suterénu budovy navrhuje představenstvo pokračovat s již započatou rekonstrukcí. Vzhledem k investiční náročnosti doporučujeme postupovat po krocích:

1) Výměna litinové kanalizace v 1.P.P. (suterénu) za novodurovou u vytipovaných svodů, která bude od stropu směrem ke svislé části u zdi vedena ve sklonu 60° (dnes 87°). Ležatá kanalizace bude po demontáži potrubí propláchnuta tlakovou vodou a její trasa bude zkontrolována kamerou se záznamem. Takto vyměněné jsou již oba kanalizační svody ve vchodu 9, kde je vyřešen i problém ležaté části kanalizace její výměnou.
   Ve vchodu 11 byl vyměněn kanalizační svod na pravé straně v místnosti MANDL (pod bytem Cenklovi).
2) VCHOD 11:
   a. Pokračovat výměnou kanalizačního svodu na levé straně v prostoru sklepních kójí (pod bytem Hübner)
   b. Kanalizační svod vzadu zatím vyhovující
3) VCHOD 13:
   a. Pokračovat výměnou kanalizačního svodu na levé straně v prostoru sklepních kójí (pod bytem Vencovská)
   b. Kanalizační svod vzadu + vpravo zatím vyhovující
4) VCHOD 11 + 13 = LEŽATÁ KANALIZACE = ZAVODŇOVÁNÍ DEŠŤOVÝCH SVODŮ BĚHEM PŘÍVALOVÝCH DEŠŤŮ. Podle kamerových záznamů pořízených během již provedených výměn kanalizačních svodů byl nalezen problém ve venkovní prostřední šachtě, do které jsou proti sobě zaústěny kanalizace ze vchodu 11 a vchodu 13 = při zvětšeném odtoku se obě kanalizace vyvedené proti sobě navzájem zahltí.
5) Doporučení pro nápravu:
   Provést úpravu přípojky u objektu 11 tak, aby došlo k napojení 11 na přípojku cca 1,5 m pod stávající šachtou. Zde by se osadila PVC šachta DN400, aby bylo možné přípojku 11 samostatně čistit a následně upravit dno stávající šachty tak, aby splašky z přípojky 13 odtékaly samovolně do přípojky.

Výměna kanalizačního svodu ve vchodu 11 + 13	60.000 Kč
Úprava stávající šachty + přepojení přípojky 11 do nové šachty a její napojení na stávající přípojku do veřejné kanalizace cca 1,5 m pod stávající šachtou = odhadovaná cena	200.000 Kč

Důvodová zpráva:
S ohledem na zjištění skutečného provedení ležaté odpadní kanalizace a kanalizace pod stropem v suterénu vchodu 11+13 vlevo představenstvo doporučuje v roce 2026 provést tyto navržené investice.

Usnesení č.7
Řádná členská schůze BD Nová Pasířská na svém jednání projednala návrh investic na rok 2026, bere je na vědomí a výše navržených investic SCHVALUJE.

Pro: 31, Proti: 0, Zdržel se: 0 = **Schváleno**

BOD PROGRAMU č. 10
Různé

- Zájem o převod bytů do osobního vlastnictví.
  - Předseda informoval členskou schůzi o zájmu některých družstevníků o převod bytu do osobního vlastnictví.
  - Paní Anna Havránková objasnila důvody tohoto převodu, včetně výhod a nevýhod družstevního podílu a bytu ve vlastnictví.
  - Po diskusi o výhodách/nevýhodách těchto forem bydlení navrhl pan Čeřovský shromáždit i s pomocí SBD PS Liberec maximum informací o procesu převodu bytu do osobního vlastnictví včetně finanční a časové náročnosti tohoto procesu.
  - Členská schůze se potom shodla na tomto řešení, kdy představenstvo shromáždí informace, které zveřejní na internetových stránkách (případně předá v písemné podobě), aby se s nimi mohli členové družstva před další chůzí seznámit.
  - Příští schůze by se měla potom, kromě schválení účetní závěrky za rok 2025, věnovat hlavně tomuto tématu, kdy výsledkem by mělo být hlasování o umožnění převodů bytů do osobního vlastnictví. Ta by měla proběhnout v 03/2026.

- Nové nájemní smlouvy družstevníci
  - Představenstvo nechalo zpracovat nájemní smlouvy advokátní kanceláří. Nově se budou uzavírat jen tyto nové nájemní smlouvy. Dále tyto nové nájemní smlouvy obdrží všichni, kteří ještě platnou smlouvu nemají (mají pouze ZÁPIS o dohodě o odevzdání a převzetí družstevního bytu) a doporučujeme i všem, kteří smlouvu mají na ní přejít, neboť je podrobnější a lépe poukazuje na povinnosti člena družstva.
  - Bylo dohodnuto, že i členové, kteří mají platné smlouvy obdrží tyto nové smlouvy k prostudování a rozhodnou se, zda podepíší tuto novou podrobněji zpracovanou smlouvu.
- Diskuse
  - Další body do diskuse už nebyly.

Usnesení č.8
Řádná členská schůze BD Nová Pasířská na svém jednání projednala návrh převodu bytů do osobního vlastnictví a ukládá představenstvu získat podrobné informace o tomto procesu, a to jak technické, časové, tak i finanční s tím, že hlasování proběhne až na příští členské schůzi, před kterou budou členům tyto informace v dostatečném předstihu k dispozici.

Pro: 31, Proti: 0, Zdržel se: 0 = **Schváleno**

BOD PROGRAMU č. 11

Usnesení

Usnesení jsou pro přehlednost součástí příslušných bodů.

BOD PROGRAMU č. 12
Závěr

Na závěr poděkování za účast a ukončení. Konec schůze: v 19:38 hodin.

V Jablonci nad Nisou dne 27. 11. 2025

zapsal: Novák

ověřil: Čeřovský

BYTOVÉ DRUŽSTVO
NOVÁ PASÍRSKÁ
Nová Pasířská 13/4029
466 01 Jablonec nad Nisou
IČO: 254 17 100

Přílohy:

1) Prezenční listiny
2) Pozvánka
3) Volební řád

PRESENČNÍ LISTINA , členská schůze BD 27.11.2025

NOVÁ PASÍŘSKÁ 4027/9

	Jméno	Příjmení	Stav	Podpis
1	Libuše	Havránková	ZČD	
2	Anna	Havránková	ČD	
3	Petra	Čeřovská	ZČD	
4	Nina	Půhoná	ČD	
5	Jiří	Novák	ZČD	
6	Naděžda	Truhlářová	ČD	
7	Petra	Čeřovská	ČD	
8	Vladimír	Springer	ZČD	
9	Helena	Slavíčková	ZČD	
10	Helena	Vojtěchová	ČD	
11	Margita	Wierczeková	ZČD	
12	Vlastimil	Maňák	ZČD	

PRESENČNÍ LISTINA , členská schůze BD 27.11.2025

NOVÁ PASÍŘSKÁ 4028/11

	Jméno	Příjmení	Stav	Podpis
1	Aleš	Vaněček	ČD	
2	Monika	Sanz	ČD	
3	Lenka	Bienová	ZČD	
4	Lukáš	Rangl	ČD	
5	Milena	Kosinová	ČD	
6	Jaroslav	Šubert	ČD	
7	Jiří	Moc	ČD	
8	Zuzana	Vernerová	ČD	
9	David	Müller	ČD	
10	Marta	Loudová	ČD	
11	Jana	Šplechtová	ZČD	
12	Tomáš	Gärtner	ČD	
13	Božena	Viktorová	ČD	
14	Vlastimil	Cenkl	ZČD	
15	Petr	Hübner	ZČD	

PRESENČNÍ LISTINA , členská schůze BD 27.11.2025

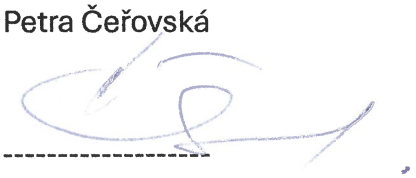
NOVÁ PASÍŘSKÁ 4029/13

	Jméno	Příjmení	Stav	Podpis
1	Hana	Pořízová	ZČD	
2	Aleš	Kaipr	ČD	
3	Jaroslava	Švitorková	ČD	
4	Karel	Dragoun	ZČD	
5	Radim	Finger	ČD	
6	Luděk	Matouš	ČD	
7	Kroutil	Mlejová	ČD	
8	Petr	Kremsa	ČD	
9	Jaroslav	Záruba	ČD	
10	Oldřich	Došel	ZČD	
11	Viera	Langrová	ČD	
12	Petra	Váňová	ČD	
13	Vendula	Čejková	ČD	
14	Jiří	Moc	ČD	
15	Jana	Kocmanová	ČD	
16	Nataša	Al-Radi	ČD	
17	Jitka	Vencovská	ČD	

PLNÁ MOC

Já, Petra Čeřovská, bytem Nová Pasířská 4027/9, Jablonec nad Nisou, uděluji plnou moc panu Jiřímu Čeřovskému, bytem tamtéž, aby mě zastupoval v plném rozsahu dne 27. 11. 2025 na jednání členské schůze Bytového družstva Nová Pasířská, Jablonec nad Nisou.

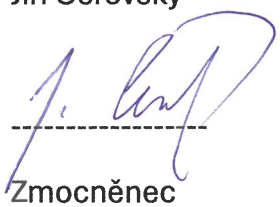
Petra Čeřovská



---

zmocnitel

Jiří Čeřovský



Zmocněnec

Jablonec nad Nisou dne 27. 11. 2025

POZVÁNKA

na členskou schůzi

BYTOVÉHO DRUŽSTVA NOVÁ PASÍŘSKÁ,

která se bude konat ve čtvrtek 27. 11. 2025 od 18:00 hodin

v suterénu vchodu 11, Nová Pasířská 11,

466 01 Jablonec nad Nisou.

PROGRAM:

1) Zahájení
2) Volba orgánů členské schůze
3) Schválení volebního řádu
4) Projednání a schválení účetní závěrky za rok 2023
5) Projednání a schválení účetní závěrky za rok 2024
6) Informace o hospodaření BD
7) Odstoupení jednoho člena představenstva a volba nového člena představenstva
8) Výběr správcovské kanceláře
9) Návrh investic (kanalizační a dešťové svody v suterénu)
10) Různé
    a. Zájem o převod bytů do osobního vlastnictví
    b. Nové nájemní smlouvy družstevníci
    c. Diskuse
11) Usnesení
12) Závěr

Dne 13. 11. 2025

Představenstvo BD Nová Pasířská

BYTOVÉ DRUŽSTVO
NOVÁ PASÍŘSKÁ
Nová Pasířská 13/4029
466 01 Jablonec nad Nisou
IČO: 284 17 100

BYTOVÉ DRUŽSTVO NOVÁ PASÍŘSKÁ

VOLEBNÍ ŘÁD PRO VOLBU PŘEDSEDY, MÍSTOPŘEDSEDY, ČLENŮ PŘEDSTAVENSTVA BD

1. ČLENY PŘEDSTAVENSTVA VOLÍ ČLENSKÁ SCHŮZE DRUŽSTVA.

2. NÁVRHY NA KANDIDÁTY MOHOU PŘEDLOŽIT ČLENOVÉ DRUŽSTVA ZAPSANÍ V PREZENČNÍ LISTINĚ. NAVRŽEN MŮŽE BÝT VYŠŠÍ POČET KANDIDÁTŮ NEŽ KOLIK JICH MÁ BÝT NA DANOU POZICI ZVOLENO.

3. KAŽDÝ ČLEN DRUŽSTVA MÁ JEDEN HLAS.

4. PŘED VLASTNÍ VOLBOU SE KANDIDÁTI PŘEDSTAVÍ.

5. VOLBY SE PROVÁDĚJÍ VEŘEJNÝM HLASOVÁNÍM, ZVEDNUTÍM RUKY.

6. O KANDIDÁTECH SE HLASUJE PODLE ABAECEDNÍHO POŘADÍ.

7. ZVOLENI JSOU TI KANDIDÁTI, KTEŘÍ OBDRŽELI NEJVYŠŠÍ POČET HLASŮ. KE ZVOLENÍ JE VŠAK POTŘEBA OBDRŽET VŽDY NDPOLOVIČNÍ VĚTŠINU HLASŮ PŘÍTOMNÝCH ČLENŮ.

8. V PŘÍPADĚ, ŽE POČET KANDIDÁTŮ JE VYŠŠÍ NEŽ POČET VOLENÝCH ČLENŮ ORGÁNU A DOŠLO U NICH K ROVNOSTI HLASŮ, VOLBA SE OPAKUJE.