

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice, IČ: 00035351,
se sídlem Gagarinova 1558, 415 01 Teplice,
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem
pod sp. zn. DrXXVI 297

Zápis

z 34. schůze představenstva družstva
konané dne 30. 6. 2022 od 16:00 hodin v zasedací místnosti v sídle družstva

Evidence usnesení č. 570 – 597/2022

Přítomni: Miroslav Němeček, Mgr. Lukáš Valenta, Ing. David Kočiš, , Miroslav Adámek, Ing. Tomáš Pytelka,
Jiří Rubinstein, Mgr. Zdeněk Kettner

Ing. Jan Šimůnský - člen kontrolní komise

Omluveni: Ing. Dagmar Košová, Mgr. Milan Pokorný

Hosté: Bc. Renata Hetzeová – vedoucí oddělení nájemného – bod 2
Petra Vašíčková – vedoucí účetního oddělení – bod 3 -10
Andrea Kubíková – vedoucí technického oddělení – bod 11 - 21

Jednání představenstva zahájil a řídil předseda představenstva Miroslav Němeček. Konstatoval, že je přítomno 7 členů představenstva a představenstvo je tedy schopno usnášení. Program byl schválen všemi 7 hlasy v následujícím znění:

1. Projednání zápisu ze schůze představenstva a kontrola usnesení ze dne 26.5.2022. Bylo vzato na vědomí, že usnesení č. 437/2022 (29.schůze) stále trvá.

Blok oddělení nájemného

2. Přehled dluhů na nájemném

Blok účetního oddělení

3. Dluhy nebytových prostor k 15.6.2022
4. Informace o výsledku hospodaření nebytových středisek k 31.5.2022
5. Objekt 306 – dokončení akce – výměna dveří
6. Objekt 156, 604, 518, 519 – ukončení splácení úvěrů
7. Objekt 321 – zvýšení tvorby DZO
8. Objekt 508 – stanovisko k výměně dveří
9. Objekt 528 – stanovisko k výměně dveří
10. Převod členských žalob na družstvo

Blok technického oddělení

11. Objekt 312 – výběrové řízení rozvodů elektro
12. Objekt 528 – výběrové řízení výměna dveří
13. Uzavření dodatku ČEZ Teplárenská
14. Koupě pozemků Gagarinova ul.
15. Žádost o povolení instalace krbových kamen

16. Objekt 508 - výběrové řízení výměna dveří
17. Objekt 630 – II.kolo výběrového řízení výměna dveří
18. Objekt 106 – uplatnění slevy z cena díla
19. Zpracování PD na opravy střech v roce 2023
20. Žádost o odpojení otopného tělesa
21. Žádost delegáta objektu 648 o sloučené VŘ na vch.dveře

Blok organizačního oddělení

22. Návrhy na udělení výstrah před vyloučením členů družstva
23. Přehled převodů a podnájmů
24. Projednání návrhu nájemní smlouvy pro nečleny
25. Stížnosti členů na provoz mycí linky-Gagarinova ul.
26. Projednání vyrozumívání delegátů o uděleném souhlasu s podnájemem
27. Žádost o členství v družstvu
28. Žádost o členství v družstvu

Blok ostatní

29. Dodatky smluv Vodafone

Jednotlivé body programu byly projednány a byla přijata k nim dále uvedená usnesení:

- 1 -

K bodu 1

Představenstvo projednalo zápis z předchozí 33.schůze představenstva ze dne 26.5.2022, provedlo kontrolu usnesení a schválení zápisu. Vzalo na vědomí, že usnesení č.437/2022 (29.schůze) stále trvá.

SCHVÁLILO

obsah zápisu z předchozí 33. schůze představenstva dne 26.5.2022.

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 0)

- 2 -

K bodu 2

u s n e s e n í č. 570/2022

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Dluhy z nájemného bytů a garáží, které činí k 31.5.2022 – 1.092.550,- Kč, z toho -131.987,- Kč tvoří pohledávka za zemřelými individuálními členy – nevyřízená dědická řízení

- 3 -

K bodu 3

u s n e s e n í č. 571/2022

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Dluhy nebytových prostor k 15.6.2022 ve výši 394.246,- Kč

ROZHODLO

Odepsat pohledávku za společností LINOLA s.r.o. ve výši 148.775,-- Kč do nákladů družstva z důvodu předluženosti firmy.

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se)

- 4 -

K bodu 4

u s n e s e n í č. 572/2022

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Výsledek hospodaření nebytových středisek k 31. 5. 2022, který činí 8.128.720,39 Kč.

- 5 -

K bodu 5

u s n e s e n í č. 573/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Dokončení akce „Výměna vstupních dveří do bytových jednotek“ u objektu 306 – Doubravická 1664, Teplice

ROZHODLO

Z DZO objektu 306 převést 313 777,71 Kč a z SF objektu 15 263,29 Kč do fondu družstevní výstavby k financování akce výměna vstupních dveří do b.j.

Finanční vyrovnání:

- Po dobu 24 měsíců od 1. 5. 2023 nastavit stejnou výši tvorby DZO, a to 1 246,38 Kč/byt, čímž dojde k vyrovnání rozdílu v tvorbě DZO.
- u bytu č. 141, kde proběhla výměna dveří na vlastní náklady nájemníka provést finanční vyrovnání formou jednorázového snížení DZO s výplatou z DZO ve výši ceny za 1 ks dveří tj. **29 912,85 Kč.**

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 6

u s n e s e n í č. 574/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Ukončení splácení úvěrů u objektů 156 – Arbesova 1580-81, 604 – Doubravická 1683-84, 518 – Palackého 24484-85, 519 – Palackého 2886-87, vše Teplice.

ROZHODLO

S platností od 1. 9. 2022 u obj. 156 a 604 vyjmout z měsíčních předpisů nájemného splátku úvěrů (P4,P8) vč. úroků a po doplacení úvěrů v bance případný zůstatek na ú. 324 70, 324 71 vypořádat vůči jednotlivých DZO výše uvedených objektů.

S platností od 1. 10. 2022 u obj. 518 a 519 vyjmout z měsíčních předpisů nájemného splátku úvěrů (P4,P8) vč. úroků a po doplacení úvěrů v bance případný zůstatek na ú. 324 70, 324 71 vypořádat vůči jednotlivých DZO výše uvedených objektů.

V případě vlastníků, kteří participovali na úvěru, jejich podíl na zůstatku převést do DZO evidované u této jednotky.

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 7

u s n e s e n í č. 575/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost delegáta objektu 321 - Javorová 3025-3027, Teplice o zvýšení tvorby DZO, a to na 15 Kč/m2 UPP bytu od 1. 9. 2022.

ROZHODLO

Vyhovět žádosti u objektu 321 zvýšení tvorby DZO na 15 Kč/m2 UPP a byt, od 1. 9. 2022 dle žádosti delegáta, tj. 65.680,95 Kč/měsíc za objekt.

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 8

u s n e s e n í č. 576/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost družstevníků objektu 508 – Trnovanská 1270-74, Teplice o výměnu bytových dveří.

ROZHODLO

Vyhovět žádosti s ohledem na stav DZO a plánovaných oprav za předpokladu, že nebude významně překročena cena 33 tis. Kč a dveře a objem plánovaných oprav.

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 0)

-9-

K bodu 9

u s n e s e n í č. 577/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost družstevníků objektu 528 – Edisonova 1641-2, Teplice o výměnu bytových dveří.

ROZHODLO

Vyhovět žádosti s ohledem na stav DZO a plánovaných oprav za předpokladu, že nebude významně překročena cena 33 tis. Kč a dveře a objem plánovaných oprav.

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 0)

- 10 -

K bodu 10

u s n e s e n í č. 578/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Převod členských žalob na družstvo (68Cm156/2019, 68Cm43/2019, 68Cm90/2019, 68Cm63/2019 a 20Cm67/2019)

ROZHODLO

1. Představenstvo se seznámilo s členskými žalobami, podanými družstvem, zastoupeným "ANONYMIZOVANÝ TEXT" , u Krajského soudu v Ústí nad Labem, a to žalobou ze dne 9. května 2019, sp.zn. 68 Cm 156/2019 (dále jen „Žaloba 1“), žalobou ze dne 8. dubna 2019, sp. zn. 68 Cm 43/2019 (dále jen „Žaloba 2“), žalobou ze dne 26. června 2019, sp. zn. 68 Cm 90/2019 (dále jen „Žaloba 3“), žalobou ze dne 13. května 2019, sp. zn. 68 Cm 63/2019 (dále jen „Žaloba 4“) a žalobou ze dne 1. července 2019, sp. zn. 20 Cm 67/2019 (dále jen „Žaloba 5“ a společně s Žalobou 1, Žalobou 2, Žalobou 3 a Žalobou 4 dále jen „Členské žaloby“).
2. Představenstvo se seznámilo s návrhem dohody o Členských žalobách, která má být uzavřena mezi "ANONYMIZOVANÝ TEXT", jako členem družstva zastupujícím družstvo v Členských žalobách, na straně jedné, a družstvem, zastoupeným statutárním orgánem, na 9 / 9 straně druhé, na základě, které mimo jiné vysloví "ANONYMIZOVANÝ TEXT" souhlas s tím, aby v řízeních o Členských žalobách nadále zastupoval družstvo statutární orgán namísto "ANONYMIZOVANÝ TEXT", jako člena družstva (dále jen „Dohoda“).

3. Představenstvo souhlasí, aby družstvo Dohodu uzavřelo, podepsalo a realizovalo, a aby učinilo veškeré právní jednání a právní úkony, které budou předvídané dohodou anebo budou nezbytné pro změnu v zastupování družstva v Členských žalobách v souladu s Dohodou.

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 0)

- 11 -

K bodu 11

u s n e s e n í č. 579/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Návrh technického oddělení ohledně výběrového řízení na akci- výměna rozvodů elektro společných prostor u objektu 312 – V Závětří 1671-2, Teplice

ROZHODLO

O realizaci akce a souhlasí s termínem výběru zhotovitele objektu 312 dne 27.7.2022 v 15,30 hod.

Výběru zhotovitele se za představenstvo zúčastní tito členové: Rubinstein

Za kontrolní komisi se zúčastní tito členové: Charvát

Termín pro podání nabídek výběrového řízení je stanoven do 26.7.2022 do 11,00 hod.

SOUHLASÍ

se zasláním poptávky zejména těmto firmám e-mailem s upozorněním na poptávku výběrového řízení včetně průvodního dopisu a s odkazem na stažení podkladů. TO bude týden před termínem podání nabídek telefonicky kontaktovat firmy s upozorněním na termín podání nabídek:

| | |
|---|---------------------------|
| Sakař, Duchcov | Teplická 548/44, 41901 |
| Ercé stavby s.r.o., Ústí n/Labem | Masarykova 239/153, 40001 |
| Just Miroslav, Krupka | Revoluční 53, 41742 |
| Elektroreal s.r.o., Teplice | Pražská 3227, 41501 |
| ROLLhaus-Vodnanský, Chlumec | Chlumecká 410, 40339 |
| Nykodym Michal-Nykoelektro, Most | J.Průchy 2909, 43401 |
| Dynoelektro, Hrob | Duchcovská 346, 41704 |
| Šmidt Petr, Terezín | 28.října 128, 41155 |
| ELREV s.r.o., Ústí n/Labem | Přestanov 132, 40317 |
| Vild Karel, Ústí n/Labem | Malé Březno 124, 40002 |
| Denk, Dubí-Mstišov | U Dvojhradí 196, 41701 |
| Jurčík Zdeněk, Teplice | U nemocnice 2199/9, 41501 |
| Elmak, Duchcov | Teplická 411/27, 41901 |

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 0)

- 12 -

K bodu 12

u s n e s e n í č. 580/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Návrh technického oddělení ohledně výběrového řízení na akci - výměna vstupních dveří do bytových jednotek u objektu 528 – Edisonova 1641-2, Teplice

ROZHODLO

O realizaci akce a souhlasí s termínem výběru zhotovitele objektu 528 dne 1.8.2022 v 15,30 hod.

Výběru zhotovitele se za představenstvo zúčastní tito členové: Adámek

Za kontrolní komisi se zúčastní tito členové: Bc. Hadviga

Termín pro podání nabídek výběrového řízení je stanoven do 29.7.2022 do 11,00 hod.

SOUHLASÍ

se zasláním poptávky zejména těmto firmám e-mailem s upozorněním na poptávku výběrového řízení včetně průvodního dopisu a s odkazem na stažení podkladů. TO bude týden před termínem podání nabídek telefonicky kontaktovat firmy s upozorněním na termín podání nabídek:

- BOULIT s.r.o., Nová Farma 1863, 431 11, Jirkov
- HT Dveře s.r.o., Brno
- Severočeská Energetická s.r.o., Teplice
- ADLO – bezpečnostní dveře s.r.o., Praha
- Čáslavské APOLO
- Sepos s.r.o. Most
- Aspra, Duchcov

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 0)

- 13-

K bodu 13

u s n e s e n í č. 581/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Odsouhlasení návrhu dodatku č. 004 společnosti ČEZ Teplárenská a.s., ke smlouvě o dodávce TE č. 68000838_1 pro OM, která budou přepojená v rámci konverze Teplice Řetenice z čtyřtrubkového odběru na dvoutrubkový.

ROZHODLO

Schválit dodatek č. 004 společnosti ČEZ Teplárenská a.s. s navrženými úpravami a pověřit TO zajištěním podpisu ze strany ČEZ Teplárenská a.s.

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 14

u s n e s e n í č. 582/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Dodané informace od TO s vyjádřením správců sítí k předmětným pozemkům v ulici Gagarinova, p.č. 2101/68 a 2101/71 v souladu s usnesením č.566/2022 (odkup pozemků).

ROZHODLO

Souhlasí s odkupem pozemku za cenu znaleckého posudku č. 3738-019/2022TR ze dne 26.4.2022. Pověřit TO k přípravě podkladů pro koupi předmětného pozemku.

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 0)

- 15-

K bodu 15

u s n e s e n í č. 583/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost "**ANONYMIZOVANÝ TEXT**", bytem Škroupova 2380, Teplice o povolení instalace krbových kamen na tuhá paliva v bytové jednotce č. 0221.

ROZHODLO

Nevyhovět individuální žádosti na základě doporučení TO a dodaných stanovisek.

(hlasování – pro 5, proti 0, zdržel se 2- Mgr.Valenta, Němeček)

- 16 –

K bodu 16

u s n e s e n í č. 584/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Návrh technického oddělení ohledně výběrového řízení na akci - výměna vstupních dveří do bytových jednotek u objektu 508 – Trnovanská 1271-4, Teplice

ROZHODLO

O realizaci akce a souhlasí s termínem výběru zhotovitele objektu 508 dne 26.7.2022 v 15,30 hod.

Výběru zhotovitele se za představenstvo zúčastní tito členové: Rubinstein, Adámek

Za kontrolní komisi se zúčastní tito členové: Bc. Hadviga

Termín pro podání nabídek výběrového řízení je stanoven do 25.7.2022 do 11,00 hod.

SOUHLASÍ

se zasláním poptávky zejména těmto firmám e-mailem s upozorněním na poptávku výběrového řízení včetně průvodního dopisu a s odkazem na stažení podkladů. TO bude týden před termínem podání nabídek telefonicky kontaktovat firmy s upozorněním na termín podání nabídek:

- BOULIT s.r.o., Nová Farma 1863, 431 11, Jirkov
- HT Dveře s.r.o., Brno
- Severočeská Energetická s.r.o., Teplice
- ADLO – bezpečnostní dveře s.r.o., Praha
- Čáslavské APOLO
- Sepos s.r.o. Most
- Aspra, Duchcov

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 0)

- 17 -

K bodu 17

u s n e s e n í č. 585/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Návrh technického oddělení ohledně II.kola výběrového řízení na akci - výměna vstupních dveří do bytových jednotek u objektu 630 – Trnovanská 1528-35, Teplice

ROZHODLO

O realizaci akce a souhlasí s termínem výběru zhotovitele objektu 630 dne 8.8.2022 v 15,30 hod.

Výběru zhotovitele se za představenstvo zúčastní tito členové: Ing.Kočiš, (Mgr.Valenta)

Za kontrolní komisi se zúčastní tito členové: Ing. Šimůnský

Termín pro podání nabídek výběrového řízení je stanoven do 2.8.2022 do 11,00 hod.

SOUHLASÍ

se zasláním poptávky zejména těmto firmám e-mailem s upozorněním na poptávku výběrového řízení včetně průvodního dopisu a s odkazem na stažení podkladů. TO bude týden před termínem podání nabídek telefonicky kontaktovat firmy s upozorněním na termín podání nabídek:

- BOULIT s.r.o., Nová Farma 1863, 431 11, Jirkov
- HT Dveře s.r.o., Brno
- Severočeská Energetická s.r.o., Teplice
- ADLO – bezpečnostní dveře s.r.o., Praha
- Čáslavské APOLO
- Sepos s.r.o. Most
- Aspra, Duchcov

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 0)

- 18 -

K bodu 18

u s n e s e n í č. 586/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Uplatnění slevy z ceny díla dle čl. 8, bod 8.1. za nedodržení termínu dokončení díla vůči firmě Izolace Ústí s.r.o., Božtěšická 144/40, 400 01 Ústí nad Labem. Jedná se o akci oprava střešního pláště u objektu 106 – Opavská 2653, Teplice. Sleva z ceny díla za každý den prodlení činí částku 3 000,- Kč. Celková doba prodlení činila 32 dní. Celkem tedy sleva z ceny díla činí částku 96.000,- Kč.

1. Uplatnit slevu z ceny díla ve výši 16.000,-Kč

(hlasování – pro 3, proti 4-Adámek, Němeček, Ing.Kočiš, Mgr.Kettner, zdržel se 0)

2. Uplatnit slevu z ceny díla ve výši 30.000,-Kč

(hlasování – pro 4, proti 3-Mgr.Valenta, Ing.Pytelka, Rubinstein, zdržel se 0)

ROZHODLO

Uplatnit slevu z ceny díla ve výši 30.000,-Kč

- 19 -

K bodu 19

u s n e s e n í č. 587/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Dodané podklady TO pro zadání výběru zhotovitele na zpracování projektové dokumentace na opravy střech v roce 2023 na základě usnesení č.563/2022.

ROZHODLO

Pověřit TO zorganizováním osobních jednání k projednání předložených nabídek se zástupci jednotlivých firem. Zároveň projednat s firmami možnosti zhodnocení a doporučení zda provádět opravu či rekonstrukci u jednotlivých akcí.

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 0)

-20-

K bodu 20

u s n e s e n í č. 588/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost "ANONYMIZOVANÝ TEXT" o povolení odpojení otopného tělesa v kuchyni.

ROZHODLO

Nevyhovět žádosti.

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 0)

-21-

K bodu 21

u s n e s e n í č. 589/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost delegáta objektu 648 o sloučení VŘ na akci výměna vchodových dveří na objektu č. 648 společně s objektem 630.

ROZHODLO

Žádosti o sloučení VŘ u objektů 648 a 630 nevyhovět.

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 0)

- 22 -

K bodu 22

u s n e s e n í č. 590/2022

Představenstvo

DALO VÝSTRAHU

před vyloučením z družstva ve smyslu Stanov SBD "Mír" Teplice dle čl. 23 odst. 2 pro neplnění povinností vyplývajících z nájmu uvedených v čl. 13 písm. c), d) těmto členům družstva:

"ANONYMIZOVANÝ TEXT"

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se)

- 23 -

K bodu 23

u s n e s e n í č. 591/2022

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

1. že bylo uzavřeno 36 smluv o převodu družstevních podílů dle čl. 17-18 Stanov SBD Mír Teplice
2. udělení 284 souhlasů družstva k podnájmu bytu (části) a garáže členům družstva dle čl. 43

- 24 -

K bodu 24

u s n e s e n í č. 592/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Návrh nájemní smlouvy pro nečleny.

ROZHODLO

Schvaluje předložený návrh nájemní smlouvy dle přílohy.

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 0)

- 25 -

K bodu 25

u s n e s e n í č. 593/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Návrh na řešení situace týkající se stížností družstevníků ohledně provozu myčky v ul. Gagarinova.

ROZHODLO

Pověřit člena představenstva Mgr. Pokorného vyjednat s provozovatelem myčky (za účasti města) výsadbu husté zeleně, ideálně tují, v prostoru travnatého pásu v bezprostřední blízkosti myčky. Vyjednat s městem Teplice přeložení/posunutí BUS zastávky mimo úroveň myčky a poté provést výsadbu na nepřerušném travnatém pásu (červené šrafování) po celé šířce myčky.

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 0)

- 26 -

K bodu 26

u s n e s e n í č. 594/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Způsob vyzoomování delegátů o uděleném souhlasu s podnájmem

ROZHODLO

O vyzoomování delegátů takto: při udělení souhlasu s podnájmem družstevního bytu bude delegát vyzooměn o tomto souhlasu včetně osob, které budou byt užívat. Následně bude delegát vyzooměn až při ukončení schváleného podnájmu. Vyzoomění bude zasíláno přednostně v elektronické podobě na email. Pokud delegát nemá zřízen email budou náklady na odeslání vyzoomění poštou účtovány na vrub objektu.

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 27
u s n e s e n í č. 595/2022
Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost "ANONYMIZOVANÝ TEXT" o přijetí za člena družstva.

ROZHODLO

Vyhovět žádosti za předpokladu úhrady ceny družstevního podílu dle znaleckého posudku v místě a čase obvyklém.

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 28
u s n e s e n í č. 596/2022
Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost "ANONYMIZOVANÝ TEXT" o přijetí za člena družstva.

ROZHODLO

Zamítnout žádost z důvodu neurčitosti.

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 29
u s n e s e n í č. 597/2022
Představenstvo

PROJEDNALO

Návrhy dodatků ke stávajícím smlouvám o nájmu nemovitosti, ke třem základnovým stanicím z důvodu převodu majetku, resp. práv a povinností na straně nájemce na společnost Vantage Towers s.r.o. (aktivní vysílací zařízení zůstává nadále v majetku společnosti Vodafone Czech Republic a.s.).

ROZHODLO

Schválit dodatky s navrženými revizemi. Pověřit Ing. Pytelku k zajištění přípravy dodatků.

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 0)

Zapsal: Bradáčová Šárka dne: 30.6.2022