

Z á p i s

ze 46. schůze představenstva SBD "Mír" Teplice konané dne
29. října 2019 od 15,30 hod. v zasedací místnosti družstva

Evidence usnesení č. 1208 - 1230/19

Přítomni: JUDr. Ing. Andrášek,LLM, Ing. Hakrová, Ing. Kočiš, Neudert,
Schlöser, Tomsová, Mgr. Vašků, Ing. Žídková

Omluveni: Mgr. Štych

Hosté: Mgr. Doležalová - předsedkyně kontrolní komise
Mgr. David - vedoucí organizačního úseku (k bodu 15 - 17)
p. Kubíková - vedoucí technického úseku (k bodu 18, 23)
Ing. Mandzáková - vedoucí ekonomického úseku (k bodu 2 - 14, 19)

Jednání představenstva zahájila a řídila mistopředsedkyně představenstva Jaroslava Tomsová. Konstatovala, že je přítomno 8 členů představenstva a představenstvo je tedy schopno usnášení. Poté předložila návrh programu jednání ke schválení popř. k doplnění. Program byl schválen všemi hlasy v tomto znění:

1. Projednání zápisu z minulých schůzí a kontrola usnesení
2. Projednání zápisu ze schůze ekonomické komise z 23. 10. 2019
3. Objekt 312 - návrh na zvýšení tvorby DZO
4. Objekt 626 - zvýšení tvorby DZO
5. Objekt 643 - ukončení vnitrodružstevní půjčky, úvěru a zvýšení tvorby DZO
6. Objekt 421 - Oprava bytového domu
7. Objekt 608 - úrok z úvěru
8. Objekt 412 - návrh na zvýšení tvorby DZO
9. Přístupové systémy - obj. 817, 655, 515, 607, 507 a 518
10. Objekt 634 - technické zhodnocení
11. Objekt 806 - návrh na zvýšení tvorby DZO
12. Stav dlužného nájemného k 30. 9. 2019
13. VH k 30. 9. 2019
14. Předběžný VH za rok 2019 (v pozvánce chybně uveden rok 2018), stanovení slevy z poplatku na správu
15. Projednání zápisu ze schůze ČBK z 18. 9. 2019
16. Návrh na udělení výstrahy před vyloučením člena z družstva
17. Návrh na vyloučení člena z družstva
18. Částečná revokace usnesení - Stanovení firem pro výběr zhotovitele
19. Volné finanční prostředky
20. Projednání smlouvy o provedení auditu za rok 2019
21. Pozemky - Štúrova ul.
22. Změna obsazení poradních orgánů představenstva
23. Žádost o poskytnutí slevy z nájemného nájemci b.j. č. 636/0143 - Josefa Hory 2365, Teplice

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

K bodu 1

představenstvo SBD Mír

SCHVÁLILO

obsah zápisů z minulých schůzí

KONSTATOVALO, že usnesením č.

1182/19 - kterým bylo uloženo předsedovi představenstva ve věci dále jednat a předložit konkrétní nabídku (získání licence na software na externí přístup do družstevní databáze pro členy družstva)

trvá

K bodu 2

u s n e s e n í č. 1 2 0 8 / 1 9

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

obsah zápisu ze schůze ekonomické komise z 23. 10. 2019

K bodu 3

u s n e s e n í č. 1 2 0 9 / 1 9

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Z důvodu plánovaných oprav delegátka objektu 312 - V Závětří 1671, 1672, Teplice souhlasí se zvýšením DZO o 3 Kč/m2 UPP bytu, variantně bylo nabízeno zvýšení o 5 Kč/m2 UPP bytu.

SOUHLASILO

s tímto návrhem ekonomické komise:

- U objektu 312 s platností od 1. 1. 2020 zvýšit tvorbu DZO u bytů o 3 Kč/m2 UPP, tzn. celkem tvorba DZO 33 103,82 Kč/měsíc.

(hlasování - pro 8, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 4

u s n e s e n í č. 1 2 1 0 / 1 9

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Delegátka objektu 626 - Opavská 2613, Teplice žádá o zvýšení tvorby DZO na 18 Kč/m2, a to od 1. 1. 2020.

SOUHLASILO

s tímto návrhem ekonomické komise:

- S platností od 1. 1. 2020 zvýšit tvorbu DZO na 18 Kč/m2 PP bytu, tzn. 8 253,18 Kč/měsíc.

(hlasování - pro 8, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 5

u s n e s e n í č. 1 2 1 1 / 1 9

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Z důvodu plánovaných oprav žádá delegát objektu 643 - Křížkovského 2511, 2512, Teplice o zvýšení tvorby DZO, a to o 5 Kč/m2 PP bytu.

SOUHLASILO

s tímto návrhem ekonomické komise:

- S platností od 1. 1. 2020 upravit tvorbu DZO u objektu 643 zvýšením o 5 Kč/m2 PP bytu, tzn. 19 813,99 Kč/měsíc (z toho 14949,54 je rozvrženo rovnoměrně stejnou částkou na byt*) a 4864,45 Kč je rozvrženo dle podlahové plochy bytu)
- S platností od 1. 1. 2020 vyjmout z měsíčních předpisů nájemného splátku vnitrodružstevní půjčky.

(hlasování - pro 8, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 6

u s n e s e n í č. 1 2 1 2 / 1 9

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

U objektu 421 - Šeříkova 231 - 233, Krupka byla dokončena akce „Oprava bytového domu“ obsahující demontáž šindelové nástavby a dozateplení těchto

částí, obnovující nátěr průčelí a štítů a další opravy. Cena díla činila 2 318 934 Kč, z toho investiční náklady činily 957 337 Kč a neinvestiční náklady byly ve výši 1 361 597 Kč.

SOUHLASILO

s tímto návrhem ekonomické komise:

- Z DZO objektu 421 převést do fondu družstevní výstavby částku 957 337 Kč k financování investičních nákladů výše uvedené akce. Neinvestiční náklady uhradit z DZO objektu 421.

(hlasování - pro 8, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 7

u s n e s e n í č. 1 2 1 3 / 1 9

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

U objektu 608 Libušina 2348,2349, Teplice probíhá od r. 2000 splácení úvěru bance na KO (zateplení) objektu, do nájemného byla splátka předepsána od 07/2000. Úvěr byl poskytnut od ČMHB, a.s., splátka jistiny probíhá v anuitních měsíčních splátkách. Úvěr bude doplacen 20. 7. 2020. Stav účtu 32470 k 31. 12. 2018 byl ve výši 49 413,18 D, což odpovídá kumulovanému rozdílu ve výši placení jistiny v nájemném a splátce bance. Účet 32471 k 31. 12. 2018 byl ve výši 40 197,81 MD.

S ohledem na tuto skutečnost a předpokládanou výši úroků do konce doby splácení úvěru bance, navrhuje EK snížit splátku úroku v měsíčním předpisu nájemného, a to s platností od 1. 1.2020 na 1 367 Kč/měsíc a objekt. Případný zůstatek na účtu 32470,71 vypořádat vůči DZO objektu.

SOUHLASILO

s tímto návrhem ekonomické komise:

- U objektu 608 s platností od 1. 1. 2020 snížit v měsíčních předpisech nájemného splátku úroků úvěru na 1 367 Kč/měsíc a objekt v rozvržení na dotčené byty -viz tab.
- Případný zůstatek na účtu 32470, 32471 vypořádat vůči DZO objektu 608.

(hlasování - pro 8, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 8

u s n e s e n í č. 1 2 1 4 / 1 9

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Delegát objektu 412 - Jabloňová 211-215, Krupka žádá o zvýšení tvorby DZO, a to na částku 13 Kč/m² UPP bytu.

SOUHLASILO

s tímto návrhem ekonomické komise:

- S platností od 1. 1. 2020 upravit tvorbu DZO u objektu 412 na 13 Kč/m² UPP bytu, tzn. 59 801,30 Kč/měsíc (týká se druž.b.j.).

(hlasování - pro 8, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 9

u s n e s e n í č. 1 2 1 5 / 1 9

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Na níže uvedených objektech proběhla akce montáž přístupového systému EDS. Jedná se o technické zhodnocení domu.

Objekt	Náklady akce	Stav DZO k 31.8.2019	Převod z DZO do FDV	Převod ze SF do FDV (na žádost delegáta)
817	152 315	1 137 322,00	152 315	
655	101 891	451 142,34	101 891	
515	205 349	3 606 382,16		
Z toho dr.b.j.	178 964	3 241 420,30	178 964	
607	114 994	869 059,71	114 994	
507	118 184	2 813 674,72		
Z toho dr.b.j.	111 516	2 770 453,83	111 516	
518	80 208	818 321,72	52 225,30	27 982,70*)

*) stav SF k 31.8.2019 u obj. 518 činí 27 982,70 Kč

SOUHLASILO

s tímto návrhem ekonomické komise:

- Z DZO objektu 817, 655, 515, 607, 507 a 518 převést do fondu družstevní výstavby (FDV) částku dle výše uvedené tabulky k financování technického zhodnocení domu. Ze statutárního fondu evidovaného u objektu 518 převést do fondu družstevní výstavby částku 27 982,70 Kč (na základě žádosti delegáta objektu) k financování technického zhodnocení domu - viz tabulka.

(hlasování - pro 8, proti 0, zdržel se 0)

ZVÁŽILO

možnost vyžádat závazné stanovisko správce daně; zejména s ohledem na skutečnost, že stanovisko by nemělo význam v daňovém řízení a z důvodu ceny stanoviska

HLASOVALO O NÁVRHU

vyžádat závazné stanovisko správce daně

(hlasování - pro 0 proti 7, zdržela se pí Tomsová)

K bodu 10

u s n e s e n í č. 1 2 1 6 / 1 9

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Koncem měsíce srpna byla na objektu 634 - U Divadla 2992, Teplice dokončena montáž ocelové zábrany na stěnu v průjezdu objektu (ochrana stěny před poškozením nákl. vozidly) s celkovými náklady 40 722,- Kč a jednalo se o TZ.

SOUHLASILO

s tímto návrhem ekonomické komise:

- Z DZO objektu 634 převést do fondu družstevní výstavby (FDV) částku 40 722 Kč k financování technického zhodnocení domu.

(hlasování - pro 8, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 11

u s n e s e n í č. 1 2 1 7 / 1 9

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Objekt 806 - Křížkovského 2508 - 2510, Teplice bude mít k 31. 12. 2019 doplacenu vnitrodružstevní půjčku na opravu domu.

Delegátka objektu žádá o zvýšení tvorby DZO, a to na částku 35 Kč/m2 UPP bytu.

SOUHLASILO

s tímto návrhem ekonomické komise:

- S platností od 1. 1. 2020 vyjmout z měsíčních předpisů nájemného splátku vnitrodružstevní půjčky.
- S platností od 1. 1. 2020 upravit tvorbu DZO u objektu 806 na 35 Kč/m2 UPP bytu, tzn. 49 249,20 Kč/měsíc.

(hlasování - pro 8, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 12

u s n e s e n í č. 1 2 1 8 / 1 9

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Z přehledu o platbách nájemného k 30. 9. 2019 vyplývá, že k tomuto datu činilo dlužné nájemné 1 830 033 Kč, z toho bylo do 5. 10. 2019 zaplacen 232 474 Kč a 322 959 Kč tvoří pohledávka za zemřelými individuálními členy družstva.

K bodu 13

u s n e s e n í č. 1 2 1 9 / 1 9

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Výsledek hospodaření nebytových středisek k 30. 9. 2019 je ve výši 9 746 tis. Kč (průběžný, před zdaněním).

K bodu 14

u s n e s e n í č. 1 2 2 0 / 1 9

představenstvo SBD Mír

VZALO NA VĚDOMÍ

průběžný výsledek hospodaření za rok 2019

PROJEDNALO

možnost poskytnutí slevy z poplatku na správu za rok 2019

ODKLÁDÁ

své rozhodnutí na příští schůzi představenstva

(hlasování - pro 8, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 15

Předsedkyně ČBK J. Tomsová předložila představenstvu k projednání:

- a) převody družstevních podílů
- b) podnájmy bytů

u s n e s e n í č. 1 2 2 1 / 1 9

k bodu 15 a)

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

že bylo uzavřeno 36 smluv o převodu družstevních podílů dle čl. 17-18 Stanov SBD Mír Teplice

u s n e s e n í č. 1 2 2 2 / 1 9

k bodu 15 b)

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

udělení souhlasu družstva k podnájmu bytu (části) a garáže 292 členům družstva dle čl. 43 odst. 1 Stanov SBD Mír Teplice

K bodu 16

u s n e s e n í č. 1 2 2 3 / 1 9

představenstvo

A. DALO VÝSTRAHU

před vyloučením z družstva ve smyslu Stanov SBD "Mír" Teplice dle čl. 23 odst. 2 pro neplnění povinností uvedených v čl. 13 písm. c) a d) 2 členům družstva (bližší identifikace člena družstva vč. výše dluhu je založena v kanceláři vedoucího organizačního úseku)

B. DALO VÝSTRAHU

před vyloučením z družstva ve smyslu Stanov SBD "Mír" Teplice dle čl. 23 odst. 2 pro neplnění povinností uvedených v čl. 13 písm. a) a f) 2 členům družstva (bližší identifikace člena družstva je založena v kanceláři vedoucího organizačního úseku)

(hlasování - pro 8, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 17

u s n e s e n í č. 1 2 2 4 / 1 9

představenstvo

PROJEDNALO NÁVRH NA VYLOUČENÍ

z družstva ve smyslu Stanov SBD „Mír“ Teplice dle čl. 23 odst. 2 pro neplnění povinností uvedených v čl. 13 písm. c) a d) 1 člena družstva (bližší identifikace člena družstva vč. výše dluhu je založena v kanceláři vedoucího organizačního úseku).

S ohledem na informaci Mgr. Davida o úhradě 7000,- Kč v měsíci říjnu 2019, ve věci nebylo rozhodnuto

(hlasování - pro 8, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 18

u s n e s e n í č. 1 2 2 5 / 1 9

představenstvo

ČÁSTEČNĚ REVOKUJE

své usnesení č. 1203/19 takto:

RUŠÍ

po provedeném průzkumu objektu a vzhledem k rozšíření rozsahu prací a navýšení cen stavebních prací (ceny aktualizovány na cenovou úroveň jaro 2020 se realizace přesouvá do dalšího období) výběr zhotovitele na akce Oprava bytového objektu č.:

412 - Jabloňová 211 - 215, Krupka

422 - Šeříkova 234 - 236, Krupka

408 - Kollárova 581, Krupka

407 - Kollárova 580, Krupka

STANOVUJE

nové termíny výběru zhotovitele u těchto objektů:

806 - Křížkovského 2508 - 2510, Teplice - **25.11.2019 v 15.30 hod.** (původní termín 4.12.2019 v 15.30 hod.). Za představenstvo se výběru zhotovitele zúčastní Mgr. Stanislav Vašků a za kontrolní komisi p. Zdena Pavlíčková (hlasování - pro 8, proti 0, zdržel se 0)

515 - Trnovanská 1289 - 1291, Teplice - **9.12.2019 v 15.30 hod.** (původní termín 11.12.2019 v 15.30 hod.). Za představenstvo se výběru zhotovitele zúčastní Mgr. Stanislav Vašků a kontrolní komise určí svého zástupce dodatečně

(hlasování - pro 8, proti 0, zdržel se 0)

406 - Kollárova 579, Krupka - **27.11.2019 v 15.30 hod.** (původní termín 16.12.2019 v 15.30 hod.). Za představenstvo se výběru zhotovitele zúčastní Roman Schlöser a za kontrolní komisi Mgr. Dáša Doležalová

(hlasování - pro 7, proti 0, zdržel se 0) - pan Neudert nebyl přítomen při projednávání tohoto bodu.

K bodu 19

u s n e s e n í č. 1 2 2 6 / 1 9

představenstvo

PROJEDNALO

nabídky platební styku od jiných bankovních ústavů

1. ROZHODLO

ponechat hlavní platební styk ve stávajícím režimu u ČSOB a. s.
(hlasování - pro 8, proti 0, zdržel se 0)

2. ROZHODLO

o uložení volných finančních prostředků u Equa Bank a.s. ve výši 10 mil. Kč na dobu 6 měsíců na termínovaný vklad s minimálním úrokem 1,8%
(hlasování - pro 8, proti 0, zdržel se 0)

3. ROZHODLO

o nákupu kvartální směnky s kvartálním výnosem 2% a to od investiční společnosti Arca Capital v hodnotě 10 mil. Kč
(hlasování - pro 3, proti 5 - Ing. Hakrová, Ing. Kočiš, Neudert, Tomsová, Schlöser, zdržel se 0) - návrh nebyl přijat

PROJEDNALO

návrh na oslovení odborníka/ů na strategii investování, jehož služeb by bylo možno využít pro účely družstva

ULOŽILO

předsedovi představenstva tyto odborníky vyhledat a oslovit
(hlasování - pro 8, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 20

u s n e s e n í č. 1 2 2 7 / 1 9

představenstvo

PROJEDNALO

Smlouvu o provedení auditu - ověření účetní závěrky družstva k 31.12.2019 se společností EKONO - AUDIT, DANĚ, s.r.o., IČ 25249061, J. z Poděbrad 47/3, Teplice.

ROZHODLO

Smlouvu o provedení auditu s výše uvedenou společností uzavřít (společnost byla schválena shromážděním delegátů dne 13.6.2019)
(hlasování - pro 8, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 21

u s n e s e n í č. 1 2 2 8 / 1 9

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Informaci o proběhlých schůzích samospráv obj. 614,615,616 ohledně koupě pozemků a aktuálního stavu řešení.

K bodu 22

u s n e s e n í č. 1 2 2 9 / 1 9

představenstvo

ROZHODLO

od odvolání Bc. Jaromíra Pilouse z funkce člena technické komise k 31.10.2019 z důvodu jeho časté nepřítomnosti na jednání komise
(hlasování - pro 8, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 23

u s n e s e n í č. 1 2 3 0 / 1 9

představenstvo

PROJEDNALO

Žádost vedoucí technického úseku p. Kubíkové o poskytnutí slevy z nájemného nájemci b.j. č. 636/0143 - Josefa Hory 2365, Teplice z důvodu:

Dne 22.7.2019 měla být dle uzavřené smlouvy o dílo s firmou Vapel plus s.r.o. zahájena práce na opravě terasy, která náleží k bytové jednotce č.0143. Práce měly být dokončeny dne 22.8.2019.

Termíny dle skutečnosti:

- Předání staveniště: 19.7.2019
- Zahájení prací (stavba lešení): 30.7.2019 (bourání dlažby od 31.7.)
- Zahájení přejímky (terasu možno užívat): 8.10.2019

Z výše uvedeného vyplývá, že nájemce b.j. č. 0143 nemohl užívat terasu více jak dva měsíce, přesně 70 dnů. V měsíčním předpisu nájemného je plocha terasy zahrnuta ½. Z této plochy nájemce přispívá do DZO. Jedná se o 16,43 m², částka za 1m²UP činí do DZO 12 Kč/m²UP. Navrhuje poskytnutí slevy z poplatku DZO ve výši 460,- Kč.

SOUHLASILO

s poskytnutím slevy z příspěvku do DZO ve výši 460 Kč nájemci b.j. č. 636/0143 - Josefa Hory 2365, Teplice.

(hlasování - pro 7, proti 0, zdržel se 0) - pan Neudert nebyl přítomen při projednávání tohoto bodu.

Zapsala : Fährnichová
29.10.2019

JUDr. Ing. Andrášek Marek, LL.M

Ing. Hakrová Svatava

Ing. Kočiš David

Neudert Zdeněk

Schlöser Roman

Mgr. Štych Petr

Tomsová Jaroslava

Mgr. Vašků Stanislav

Ing. Žídková Lucie