

Z á p i s

ze 49. schůze představenstva SBD "Mír" Teplice konané dne
23. ledna 2020 od 15,00 hod. v zasedací místnosti družstva

Evidence usnesení č. 1282 - 1300/20

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

Hosté: Mgr. Dáša Doležalová - předsedkyně kontrolní komise (kromě bodů
3, 4 a 14)
Mgr. Jakub David - vedoucí organizačního úseku (k bodu 3-4)
Andrea Kubíková - vedoucí technického úseku (k bodu 2,14-16)
Ing. Iveta Mandzáková - vedoucí ekonomického úseku (k bodu 5-13)
Mgr. Milan Pokorný - del. obj. 648 - k bodu 2
Milan Vopasek - energetik - k bodu 2

Jednání představenstva zahájila a řídila místopředsedkyně představenstva Jaroslava Tomsová. Konstatovala, že je přítomno 9 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. Kontrola usnesení
2. Projednání dopisu delegáta obj. 648 [REDACTED]
3. Projednání zápisu ze schůze ČBK z 15. 1. 2020
4. Návrh na udělení výstrahy před vyloučením člena z družstva
5. Objekt 627 - změna DZO
6. Objekt 634 - kamerový systém
7. Objekt 646 - střiška
8. Vyúčtování - podmínky a termíny pro výplatu/úhradu přeplatku/nedoplatku
9. Tvorba OP
10. Objekt 100 - žádost
11. Informace o nabídce na zhodnocení volných finančních prostředků
12. Stav dlužného nájemného k 31. 12. 2019
13. VH k 30. 11. 2019 (v pozvánce chybně uvedeno k 31.10.2019)
14. Stanovení firem - obj. č. 135, 303, 604,
15. Pozemky Štúrova - kultivace a pravidelná údržba pozemků
16. Odprodej části pozemku p.č. 3589/13, k.ú. Teplice společnosti ČEZ Teplárenská a.s. - návaznost na usnesení č. 1202/19 z 26.9.2019
17. Projednání návrhu Smlouvy o zprostředkování a správě pojištění
18. Projednání návrhu 42 delegátů na svolání SD

K bodu 1

představenstvo SBD Mír

KONSTATOVALO, že usnesení 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

1226/19 - kterým bylo uloženo předsedovi představenstva vyhledat a oslovit odborníka/y na strategii investování, jehož služeb by bylo možno využít pro účely družstva

trvá

K bodu 2

u s n e s e n í č. 1 2 8 2 / 2 0

představenstvo

PROJEDNALO

Písemnou informaci delegáta obj. č. 648 způsobené škodě na kanalizační přípojce k tomuto objektu při opravě vodovodního potrubí za použití těžké techniky pro výkopové práce. Nájemníci objektu si stěžují dlouhodobě na nečinnost technického úseku, nekoncepčnost vedení úseku a požadují personální změny ve vedení technického úseku.

K problematice kanalizační přípojky se vyjádřila vedoucí technického úseku paní Kubíková a energetik družstva pan Vopasek i [REDAKCE]

ROZHODLO

Technický úsek ve výše uvedené záležitosti nepochybil a delegát a členové samosprávy budou písemně vyrozuměni předsedou představenstva (hlasování - pro 8, proti 0, zdržel se Ing. Kočiš)

K bodu 3

Předsedkyně ČBK J. Tomsová předložila představenstvu k projednání:

- a) převody družstevních podílů
- b) podnájmy bytů
- c) informace o volných bytech

u s n e s e n í č. 1 2 8 3 / 2 0

k bodu 3 a)

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

že bylo uzavřeno 38 smluv o převodu družstevních podílů dle čl. 17-18 Stanov SBD Mír Teplice

u s n e s e n í č. 1 2 8 4 / 2 0

k bodu 3 b)

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

udělení souhlasu družstva k podnájmu bytu (části) a garáže 286 členům družstva dle čl. 43 odst. 1 Stanov SBD Mír Teplice

u s n e s e n í č. 1 2 8 5 / 2 0

k bodu 3c)

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

informaci předsedkyně ČBK p. Tomsové o volných bytech:

1. byt. č. 184/0013 na adrese Teplice, Gagarinova 1431, o vel. 2+1L v 1. podlaží o podlahové ploše 53,33 m².

Byt má družstvo k dispozici po dobrovolném vyklizení, přičemž důvodem vyklizení bylo vyloučení paní [REDAKCE] z družstva.

PROJEDNALO

požadavek [REDAKCE] který si byt již u RK rezervoval o odklad přidělení bytu na měsíc únor 2020 z důvodu administrativního průtahu prodeje nemovitosti, z jehož výtěžku chce přidělení bytu uhradit.

ROZHODLO

O přijetí [REDAKCE] bude rozhodnuto na příštím jednání představenstva (hlasování - pro 9, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 4

u s n e s e n í č. 1 2 8 6 / 2 0

představenstvo

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) těmto členům družstva:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(hlasování - pro 9, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 5

u s n e s e n í č. 1 2 8 7 / 2 0

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Delegátka objektu 627 - Opavská 2614 - 2616, Teplice (se souhlasem nájemníků) požádala o zvýšení tvorby DZO, a to na 16 Kč/m² PP bytu.

SOUHLASILO

s tímto návrhem ekonomické komise:

* S platností od 1. 3. 2020 zvýšit tvorbu DZO na 16 Kč/m² PP bytu, tj.

37 194,40 Kč/ měsíc (byty). Garáže zůstávají beze změny.

(hlasování - pro 9, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 6

u s n e s e n í č. 1 2 8 8 / 2 0

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

V průběhu měsíce října 2019 byla na objektu 634 - U Divadla 2992, Teplice dokončena montáž kamerového systému včetně všech souvisejících prací

SOUHLASILO

s tímto návrhem ekonomické komise:

* Z DZO objektu 634 převést do fondu družstevní výstavby částku 28 122 Kč

k financování akce montáž kamerového systému.

(hlasování - pro 9, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 7

u s n e s e n í č. 1 2 8 9 / 2 0

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

V měsíci listopadu 2019 byla na objektu 646 - Gagarinova 1425, Teplice dokončena montáž stříšky u hlavního vstupu do objektu.

SOUHLASILO

s tímto návrhem ekonomické komise:

* Z DZO objektu 646 převést do fondu družstevní výstavby částku 44 275 Kč

k financování akce montáž stříšky u hlavního vstupu.

(hlasování - pro 9, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 8

u s n e s e n í č. 1 2 9 0 / 2 0

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

V souladu se Stanovami SBD "Mír" Teplice a Vnitrodružstevní směrnici pro rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu a nebytového prostoru je vypořádání rozdílů z vyúčtování splatné nejpozději do 3 měsíců od předání

vyúčtování uživatelům jednotek (v případě reklamace se tato lhůta prodlužuje o 1 měsíc).

Návrh na vypořádání rozdílů z vyúčtování za rok 2019 (obdobný se způsobem uplatněným již v minulých letech).

PŘIJALO

návrh ekonomické komise na vypořádání rozdílů z vyúčtování za rok 2019:

PŘEPLATKY z vyúčtování úhrad spojených s užíváním jednotky za rok 2019 budou vypláceny těmito způsoby:

Bezhotovostním převodem

V případě osobně podané a vlastnoručně podepsané žádosti o vrácení přeplatku z vyúčtování zálohových položek na bankovní účet (tato žádost je k dispozici v oddělení nájemného), bude tento zaslán na uvedený účet po uplynutí reklamační lhůty *), a to do 3 měsíců od předání vyúčtování, nejdříve však od **25. 5. 2020**. Žádost, kde je uvedena platnost na dobu neurčitou, není třeba podávat opakovaně.

Limit pro zaslání přeplatku na účet je od 100,-- Kč výše (do 99,-- Kč bude přeplatek připsán na konto plateb příslušného bytu).

Přeplatky do 1000,-- Kč

Přeplatky do 1000,-- Kč nebudou zasílány složenkou. Tento přeplatek bude možné vyzvednout v pokladně družstva, a to od **20. 5. 2020** v době úředních hodin.

Formou složenky „B“

Přeplatek od **1001,-- Kč** bude zaslán prostřednictvím výplatní složenky typu „B“, a to nejpozději do 3 měsíců od předání vyúčtování. Složenka má omezenou platnost. Na vrub přeplatku bude zahrnuta částka dle sazebníku České pošty, tj. 32 Kč do 5 tis. Kč včetně a 42 Kč od 5 tis. Kč do 50 tis. Kč.

Nevyzvednutý přeplatek bude připsán na konto plateb příslušného bytu.

NEDOPLATKY z vyúčtování služeb a zálohových položek za rok 2019 jsou splatné do **30. 6. 2020**.

Nedoplatek ve výši do 100,--Kč bude převeden do příštího období (bez sankce).

*) Reklamační lhůta je 30-ti denní a běží ode dne doručení vyúčtování.

V případě uznaných reklamací se lhůta pro finanční vypořádání prodlužuje o 1 měsíc.

(hlasování - pro 9, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 9

u s n e s e n í č. 1 2 9 1/ 2 0

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

posouzení návrhu EK na tvorbu opravné položky k předepsanému, avšak neuhrazenému poplatku z prodlení a úroku z prodlení k 31. 12. 2019

OP vytvořená v r. 2018 613 999 Kč

Předpis v r. 2019 352 260 Kč

Úhrady v r. 2019 -540 432 Kč

Tj. tvorba nové OP 425 827 Kč

SOUHLASILO

s tímto návrhem ekonomické komise:

* Zrušit opravnou položku vytvořenou v roce 2018 ve výši 613 999 Kč a vytvořit v roce 2019 opravnou položku ve výši 425 827 Kč

(hlasování - pro 9, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 10

u s n e s e n í č. 1 2 9 2 / 2 0

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Delegátka objektu 100 - Slovenská 2650, Teplice žádá o odpuštění náhrady ztráty na úrocích (NZÚ) u vnitrodružstevní půjčky. V žádosti je však chybně uvedená výše NZÚ v %, neboť je chybně odvozena z výše splátky jistiny připadající na konkrétní byt a nikoli z celkové „zapůjčené“ částky připadající na tento byt.

Vnitrodružstevní půjčka byla poskytnuta objektu v souvislosti s nedostatkem finančních prostředků na komplexní opravu domu a splácí se po dobu 180 měsíců v rámci nájemného, tj. od ledna 2010 do prosince 2024. Náhrada ztráty na úrocích byla stanovena ve výši 5% p. a. (např. úroková sazba u úvěru od KB byla ve výši 5,5% p. a.). Výše půjčky byla cca 2 985 tis. Kč. K 30.11.2019 zbývá k doplacení jistiny cca 1 012 tis. Kč.

V současné době objekt splácí další vnitrodružstevní půjčku (bez NZÚ) poskytnutou na vyregulování OS. Tato půjčka bude doplacena ve 12/2020.

EK pojednala tyto varianty:

Varianta A - s platností od 1.7.2020 ukončit splátku NZÚ vztahující se k poskytnuté vnitrodružstevní půjčce na komplexní opravu (k P2, P5).

Varianta B - s platností od 1.3.2020 snížit výši NZÚ vztahující se k poskytnuté vnitrodružstevní půjčce na komplexní opravu (k P2, P5), a to o 60%, tj. na 2 % p.a.

Varianta C - s platností od 1.3.2020 snížit výši NZÚ vztahující se k poskytnuté vnitrodružstevní půjčce na komplexní opravu (k P2, P5), a to o 80%, tj. na 1% p.a. Zvýšit tvorbu DZO na 16 Kč/m² UPP bytu, a to s platností od 1.3.2020.

SOUHLASILO

s tímto návrhem ekonomické komise:

* s platností od 1.3.2020 snížit výši NZÚ vztahující se k poskytnuté vnitrodružstevní půjčce na komplexní opravu (k P2, P5), a to o 80%, tj. na 1% p.a., zvýšení tvorby DZO na 16 Kč/m² UPP bytu, a to s platností od 1.3.2020.

(hlasování - pro 8, proti - Ing. Kočiš - hlasoval pro variantu A, zdržel se 0)

K bodu 11

u s n e s e n í č. 1 2 9 3 / 2 0

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Časově omezená nabídka na nákup cenného papíru - směnky (cca do konce ledna).

Jedná se o možnost investovat finanční prostředky s fixací pouze na tři měsíce a s kvartálním **výnosem 2%pq.**

Pevný úrok: 2%

Vázanost: tři měsíce

Minimální výše investice: 2.500.000,- CZK

Poplatky: Žádné

Forma: Vlastní směnka bez protestu vypsána na částku vč. úroku

Emitent: Arca Investments, a.s. (mateřská společnost celého holdingu, aktiva cca 50 mld. CZK)

Měna: CZK, EUR, USD

Směnka s avalem majoritního vlastníka p. Veliče je od 10 000 000 CZK. Směnka je vázaná standardně na mateřskou společnost celého holdingu Arca Investments a.s. a je tedy krytá celým majetkem skupiny.

Pozn: nabídku jsme obdrželi od finanční skupiny PRIVATE CONSULTING GROUP (PCG) a rovněž i od DELUVIS.

ROZHODLO

O nákupu směnky v hodnotě 10 mil. Kč
(hlasování - pro 7, proti - Ing. Kočiš, zdržel se Mgr. Štych)

K bodu 12

u s n e s e n í č. 1 2 9 4 / 2 0

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Z přehledu o platbách nájemného k 31. 12. 2019 vyplývá, že k tomuto datu činilo dlužné nájemné 1 629 989 Kč, z toho bylo do 5. 1. 2020 zapláceno 45 274 Kč a 263 914 Kč tvoří pohledávka za zemřelými individuálními členy družstva.

K bodu 13

u s n e s e n í č. 1 2 9 5 / 2 0

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Výsledek hospodaření nebytových středisek k 30. 11. 2019 je ve výši 10 174 tis. Kč (průběžný, před zdaněním).

K bodu 14

u s n e s e n í č. 1 2 9 6 / 2 0

představenstvo

ROZHODLO

pro zpracování cenových nabídek na akci Výměna ležatého rozvodu vody včetně stoupaček SV a TV bytového objektu č. 135 - Přítkovská 1650, Teplice obeslat tyto firmy:

INSTAS Melíšek s.r.o., Hornická 1, Teplice, IČ 25047299

RONICA, s.r.o., Libušina 73, Teplice, IČ 25434861

Müller a spol. s.r.o, Karla Čapka 1269/19, Teplice, IČ 28737920

INSTALACE ZT s.r.o., Nelsonská 112, Osek u Duchcova, IČ 25487973

STANOVILO

termín konání výběru zhotovitele výše uvedené akce na 19.2.2020 v 15,30 hod. Za představenstvo se výběru zhotovitele zúčastní Ing. Lucie Žídková a kontrolní komise určí svého zástupce dodatečně
(hlasování - pro 9, proti 0, zdržel se 0)

ROZHODLO

pro zpracování cenových nabídek na akci Oprava střešního pláště objektu č. 303 - Doubravická 1681 - 1682, Teplice obeslat tyto firmy:

KERMEN LOBRI s.r.o., Marie Kršňákové 135, 403 17 Chabařovice, IČ 24152951

MATURE s.r.o., Tyršova 1007/16, 415 01 Teplice, IČ 60490420

Alpin Mont Servis s.r.o., Ruská 94/68, 417 01 Dubí 1, IČ 25491270

Izolace Beran s.r.o., Hrbovická 437/61, Předlice, 400 01 Ústí nad Labem, IČ 25405683

Jan Seifert, střešní systémy, Liberecká 300/17, 405 02, Děčín, IČ 18364861

STANOVILO

termín konání výběru zhotovitele výše uvedené akce na 24.2.2020 v 15,30 hod. Za představenstvo se výběru zhotovitele zúčastní Mgr. Stanislav Vašků a kontrolní komise určí svého zástupce dodatečně
(hlasování - pro 9, proti 0, zdržel se 0)

ROZHODLO

pro zpracování cenových nabídek na akci Oprava střešního pláště objektu č. 604 - Doubravická 1683 - 1684, Teplice obeslat tyto firmy:

KERMEN LOBRI s.r.o., Marie Kršňákové 135, 403 17 Chabařovice, IČ 24152951

MATURE s.r.o., Tyršova 1007/16, 415 01 Teplice, IČ 60490420

Alpin Mont Servis s.r.o., Ruská 94/68, 417 01 Dubí 1, IČ 25491270

Izolace Beran s.r.o., Hrbovická 437/61, Předlice, 400 01 Ústí nad Labem, IČ 25405683

Jan Seifert, střešní systémy, Liberecká 300/17, 405 02, Děčín, IČ 18364861

STANOVILO

termín konání výběru zhotovitele výše uvedené akce na 26.2.2020 v 15,30 hod. Za představenstvo se výběru zhotovitele zúčastní Jaroslava Tomsová a kontrolní komise určí svého zástupce dodatečně
(hlasování - pro 9, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 15

u s n e s e n í č. 1 2 9 7 / 2 0

představenstvo

PROJEDNALO

zdroje úhrady kultivace a následné pravidelné údržby pozemků v okolí objektů 614-615 - Štúrova 1246-1248, 1249-1251 a 1252-1254, Teplice. Nákup těchto pozemků byl hrazen příslušnými objekty.

ROZHODLO

kultivaci a následnou pravidelnou údržbu pozemků hradit ze střediska správa - 970.

(hlasování - pro 9, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 16

u s n e s e n í č. 1 2 9 8 / 2 0

představenstvo

na svém jednání dne 26.9.2019 usnesením č. 1202/19 odsouhlasilo záměr na odprodej části pozemku p.č. 3589/9 firmě ČEZ Teplárenská a.s.. Podmínkou odprodeje bude dohoda firmy ČEZ Teplárenská a.s. se Statutárním městem Teplice o přemístění kontejnerového stání na místo družstvem předem odsouhlasené a dohoda o ceně.

VZALO NA VĚDOMÍ

Znalecký posudek č. 1/8481/2020 o ceně pozemku p.č. 3589/13 (ostatní plocha), odděleného geometrickým plánem č. 5569-159/2019, dosud nezapsaným do katastru nemovitostí, z pozemku č.p. 3589/9 (ostatní plocha), k.ú. Teplice v ulici Libušina v Teplicích, Ústecký kraj, který stanoví cenu výše uvedeného pozemku na 49 720,- Kč bez DPH.

ROZHODLO

O odprodeji výše uvedeného pozemku za cenu dle předloženého Znaleckého posudku tj. 49 720,- Kč bez DPH

(hlasování - pro 9, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 17

u s n e s e n í č. 1 2 9 9 / 2 0

představenstvo

PROJEDNALO

návrh Smlouvy o zprostředkování a správě pojištění s firmou I.P trust., a.s., Jaroslava Seiferta 2179, Most, IČ 25004174

ODKLÁDÁ

Své rozhodnutí na příští jednání představenstva

(hlasování - pro 9, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 18

u s n e s e n í č. 1 3 0 0 / 2 0

představenstvo

PROJEDNALO

Návrh 42 delegátů na svolání shromáždění delegátů dle čl. 60 odst. 6 Stanov a s návrhem na zařazení bodu Volba všech členů představenstva

ROZHODLO

I. O svolání shromáždění delegátů na čtvrtek 13.2.2020 v 17:00 hod. v Estrádním sále Domu kultury v Teplicích s tímto programem:

1. Zahájení, schválení pořadu jednání, volba orgánů
2. Představení kandidátů na členy představenstva
3. Volba všech členů představenstva
4. Diskuze
5. Závěr

II. s tím, že součástí pozvánky bude upozornění, že s ohledem na lhůty pro vyhlášení voleb do představenstva a přihlašování kandidátů nelze volbu platně provést a postup navržený navrhovateli je v příkrém rozporu se stanovami družstva a náklady na shromáždění delegátů nebudou účelně vynaložené

III. navrhovatelé budou na výše uvedené upozornění e-mailem s tím, že návrh mohou vzít zpět před odesláním pozvánek, tj. do 29. ledna 2020 a v případě, že jejich počet klesne pod 10% zvolených delegátů, shromáždění delegátů svoláno nebude

(hlasování - pro 7, proti - Ing. Kočiš, Ing. Žídková, zdržel se 0)

Zapsala : Fährnichová
23.1.2020

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

OPĚT MI NEBYLY POSKYTNUTY SMLUVY O, KTERÉ
JSEM ŽÁDAL K POSKYTNUTÍ, ČI NAHLAŠOVUTÍ
23.1.2020