

Představenstvo SBD "Mír" Teplice na své 32. schůzi, která se konala dne **27. září 2018**, přijalo k projednávaným záležitostem tato usnesení:

1. Projednání zápisu z minulé schůze a kontrola usnesení představenstvo SBD Mír

**SCHVALUJE**

obsah zápisu z minulé schůze a

**KONSTATUJE**, že usnesení č.

**837/18** - předsedovi představenstva vznést dotaz k Mgr. Valentovi z jakého právního předpisu či ustanovení vnitřní normy družstva vyplývá jeho nárok, aby mu byly poskytnuty takto podrobné informace o odměňování členů orgánů družstva  
splněno

2. Projednání zápisu ze schůze technické komise z 17. 9. 2018

**VZALO NA VĚDOMÍ**

obsah zápisu ze schůze technické komise ze 17. 9. 2018

3. Projednání žádosti nájemce b.j. č. 155/0151 - Arbesova 1582 o povolení stání elektrického vozíku pod přístupovým schodištěm objektu.

**PROJEDNALO**

žádost nájemce b.j. č. 155/0151 - Arbesova 1582 o povolení stání elektrického vozíku pod přístupovým schodištěm objektu. Nájemce nejprve zamýšlel vozík pod přístupové schodiště pouze odkládat, později však rozšířil svoji žádost i o zabezpečení vozíku. Úmyslem bylo zpevnění přístupu ke schodišti, zpevnění plochy pod schodištěm a osazení dřevěné schránky pro uložení a uzamčení vozíku.

TK žádost pečlivě zvážila a nedoporučuje představenstvu družstva její schválení z hlediska bezpečného přístupu a příjezdu, a zejména z důvodu nedostatečné podchodné výšky schodiště.

**ROZHODLO**

zajistit stanovisko delegáta objektu a vyjádření nadpoloviční většiny nájemců bytů ve vchodě. Dále zjistit způsob nabíjení baterie vozíku.

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

4. Projednání zápisu ze schůze ekonomické komise z 20. 9. 2018

**VZALO NA VĚDOMÍ**

obsah zápisu ze schůze ekonomické komise ze 20. 9. 2018

5. Objekt 509 - oprava průčelí s lodžii

**VZALO NA VĚDOMÍ**

Na objektu 509 - Trnovanská 1275-1279, Teplice byla dokončena akce Oprava průčelí s lodžii. Celkové náklady akce byly ve výši 6 540 986 Kč vč. DPH. Stav DZO k 31. 7. 2018 10 104 625,32 Kč (druž.b.j.)

*Plánované opravy: r. 2019 - oprava výtahů za cca 250 tis. Kč, oprava zadního průčelí za cca 2,4 mil. Kč, výměna podlah ve vestibulech za cca 300 tis. Kč r. 2021 - oprava střechy za cca 2,5 mil. Kč*

**SCHVÁLILLO**

tento návrh ekonomické komise:

\* Z DZO objektu 509 (druž.b.j.) převést 193 853 Kč (investiční náklady) do fondu družstevní výstavby k financování akce Oprava průčelí s lodžii.

\* Neinvestiční část připadající na druž.b.j. ve výši 5 813 362 Kč financovat z DZO objektu 509 (druž.b.j.).

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

6. Objekt 751 - oprava průčelí s lodžii

**VZALO NA VĚDOMÍ**

Na objektu 751 - Zrenjaninská 351 - 353, Teplice byla dokončena akce Obnovující nátěr fasády, lokální opravy podlah lodžii, výměna lodžiového zábradlí a další navazující opravy obvodového pláště bytového domu. Celkové náklady akce byly 3 482 985 Kč vč. DPH.

Stav DZO k 31. 7. 2018 3 355 353,29 Kč (druž.b.j.)  
Plánované opravy: rok 2019 - regulace OS za cca 500 tis. Kč, revital.rad.ventilů a výměna hlavíc za cca 210 tis. Kč; výměna EITN po 10 letech za cca 80 tis. Kč; rok 2021 - nátěr podlah a vybílání sklepů za cca 150 tis. Kč

#### **SCHVÁLILO**

tento návrh ekonomické komise:

\* Z DZO objektu 751 (druž.b.j.) financovat akci Obnovující nátěr fasády, lokální opravy podlah lodžii, výměna lodžiového zábradlí a další navazující opravy obvodového pláště bytového domu ve výši 2 263 801 Kč (druž.b.j.).  
(hlasování - pro 8, proti 0, zdržel se 0)

#### **7. Objekt 402 - výtah**

##### **VZALO NA VĚDOMÍ**

Koncem srpna t.r. byla na objektu 402 - Masarykova 565, 566, Krupka dokončena akce „Dodávka a montáž 2 ks výtahů a výtahových šachet“ (jednalo se o vestavbu 2 trakčních výtahů do objektu).

Celkové náklady akce činily 2 894 935 Kč vč. DPH a jednalo se o TZ.

Stav DZO k 31. 7. 2018 1 414 198,80 Kč

Měsíční tvorba 51 192,40 Kč, tj. 35 Kč/m2 UPP bytu

Tj. ročně celkem 614 308,80 Kč

Plánované opravy většího rozsahu: r. 2023 - celoplošná oprava střechy vč. výlezu (bez ceny); výhledově - výměna dlažby ve vestibulech, na podestách cca 200 tis. Kč, nátěr podlah a stěn ve sklepních prostorách za cca 100 tis. Kč, demontáž šindelové nástavby (bez ceny)

#### **SCHVÁLILO**

tento návrh ekonomické komise:

\* Poskytnout objektu 402 vnitrodružstevní půjčku ve výši 1 695 200 Kč k financování akce „Dodávka a montáž 2 ks výtahů a výtahových šachet“. Doba splatnosti 50 měsíců a náhrada ztráty na úrocích ve výši cca 2,5 % p. a.

\* Splácení zavést do měsíčních předpisů nájemného s platností od 1. 11. 2018 (do 31.12.2022).

\* Z DZO objektu 402 převést 1 199 735 Kč (investiční náklady) do fondu družstevní výstavby k financování akce „Dodávka a montáž 2 ks výtahů a výtahových šachet“.

\* S platností od 1. 11. 2018 snížit tvorbu DZO na 10 Kč/m2 UPP bytu, tj. na 14 626,40 Kč/ měsíc a objekt a současně zavést zálohu na provoz výtahu (dle dohody s nájemníky), tj. od 1.NP poloviční záloha a od 2.NP plná záloha.

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

#### **8. Vlastníci jednotek a výše poplatku na správu**

##### **VZALO NA VĚDOMÍ**

Poplatek na správu družstva v současné době činí:

Nájemce bytu : 150,- Kč/ měsíc a byt (stanoven od 1. 7. 2013)

Nájemce garáže: 25,- Kč/ měsíc a garáž (stanoven od 1. 7. 2010)

**Vlastník bytu** (garáže) - **člen** družstva: **160,-** Kč/měsíc a jednotku (stanoven od 1. 7. 2014)

**Vlastník bytu** (garáže) - **nečlen** družstva: **186,75** Kč + 39,22 Kč (21 % DPH) = 225,97 Kč / měsíc a jednotku (změna probíhá pravidelně každý rok- dle inflace)

EK se zabývala výší poplatku na správu družstva u **vlastníků - členů družstva**, neboť rozhodnutí o tomto poplatku je na základě smlouvy o zajišťování správy domu v kompetenci představenstva družstva.

Poplatek na správu u **vlastníků jednotek - nečlenů družstva** se upravuje dle „smlouvy“ o inflační koeficient předchozího roku, tj. v r. 2017 činila prům. míra inflace 2,5 %, tj. poplatek na správu družstva bude v tomto případě činit **191,39 Kč + DPH (zvýšení o 4,67 Kč +DPH)**.

#### **SCHVÁLILO**

tento návrh ekonomické komise:

\* V roce 2019 poplatek na správu u vlastníků - členů družstva ponechat beze změny, tj. 160 Kč/ měsíc a jednotku bez DPH, DPH bude dopočtena dle platných předpisů.

\* S platností od 1. 7. 2019 poplatek na správu u vlastníků - nečlenů družstva zvýšit na 191,39 Kč/ měsíc a jednotku bez DPH, DPH bude dopočtena dle platných předpisů.

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

#### 9. Objekt 606 - ukončení úvěru

##### **VZALO NA VĚDOMÍ**

Na **objektu 606 - Javorová 3028-9**, Teplice probíhá od r. 2004 splácení úvěru bance na KO (zateplení) objektu, do nájemného byla splátka předepsána od 01/2004. Úvěr byl poskytnut od ČSOB, a.s., splátka jistiny probíhá v anuitních měsíčních splátkách. Úvěr bude doplacen 24. 9. 2018. Stav účtu 32470 k 31.7.2018 byl ve výši 60 514,83 MD, což odpovídá kumulovanému rozdílu ve výši placení jistiny v nájemném a splátce bance. Účet 32471 k 31. 7. 2018 byl ve výši 74 085,90 D.

S ohledem na tuto skutečnost a předpokládanou výši úroků do konce doby splácení úvěru bance, navrhuje vedoucí EK použít „přeplatek“ vzniklý na účtu 32471 k úhradě splátky jistiny, tj. s platností od 1. 11. 2018 pozastavit předpis jistiny v měsíčních předpisech nájemného. Případný zůstatek na účtu 32470,71 vypořádat vůči DZO objektu.

Stav DZO a RO k 31. 7. 2018 3 020 868,27 Kč

Měsíční tvorba 29 931,50 Kč, tj. 10 Kč/m2 PP b.j.

Tj. ročně celkem 359 178,00 Kč

##### **Plánované opravy:**

rok 2018 - regulace OS + revit.rad.vent. a výměna hlavíc za cca 120 tis. Kč, montáž přepětové ochrany za cca 125 tis. Kč; rok 2020 - nátěr podlah cca 100 tis. Kč

##### **SCHVÁLILO**

tento návrh ekonomické komise:

\* S platností od 1. 11. 2018 vyjmout z měsíčních předpisů nájemného splátku jistiny úvěru u objektu 606.

\* Jistinu úvěru doplatit ze vzniklého přeplatku na účtu 32471 a případný zůstatek na ú. 32470, 32471 vypořádat vůči DZO objektu 606.

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

#### 10. Objekt 141 - snížení DZO

##### **VZALO NA VĚDOMÍ**

Delegátka objektu 141 - Vančurova 2768, Teplice žádá o snížení tvorby DZO na 25 Kč/m2 UPP bytu. Objekt má do 31. 12. 2018 tzv. upravenou tvorbu DZO z důvodu vyrovnání tvorby při financování výměny vstupních dveří do bytů. Původní tvorba DZO byla 30,03 Kč/m2 UPP bytu, tj. 21 348 Kč/měsíc a objekt.

Stav DZO k 31. 7. 2018 587 668,31 Kč

Plánované opravy: rok 2020 - obnovující nátěr fasády + klempířské prvky za cca 600 tis. Kč

##### **SCHVÁLILO**

tento návrh ekonomické komise:

\* S platností od 1. 1. 2019 snížit tvorbu DZO na 25 Kč/m2 UPP bytu, tj. na 17 772,25 Kč/měsíc a objekt.

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

#### 11. Objekt 160 - dokončení akce „dveře do bytu“

##### **VZALO NA VĚDOMÍ**

V průběhu měsíce září 2018 byla na objektu 160 - Májová 1477, Teplice dokončena akce Výměna vstupních dveří do bytových jednotek. Celkové náklady akce činily částku 321 678,- Kč včetně DPH a jednalo se o TZ.

Stav DZO k 31. 7. 2018 1 004 287,07 Kč

Plánované opravy: r. 2019 - výměna EITN za cca 21 tis. Kč, r. 2023 - celoplošná oprava střechy za cca 400 tis. Kč

Návrh financování včetně kompenzace:

Finanční vyrovnání je nastaveno tak, aby zohlednilo to, že jednotlivé typy bytů (dle plochy) přispívají měsíčně rozdílnou výší do dlouhodobé zálohy na opravy a přitom náklady na výměnu dveří do bytu jsou na každý byt stejné.

Při výpočtu se vycházelo z ceny za 1 ks vstupních dveří do bytu (26 807,00 Kč) a plochy bytu 1+3L (58,75 m<sup>2</sup>). Z výpočtu vyšla doba, a to cca **20 měsíců**, po kterou by při dané výši tvorby DZO (23 Kč/m<sup>2</sup>) příslušný byt vytvářel finanční prostředky na výměnu vstupních dveří. Tato doba je výchozí dobou pro nastavení "úpravy" tvorby DZO u ostatních bytů.

**Finanční vyrovnání: všechny byty budou mít po dobu 20 měsíců tvorbu DZO ve výši 1340,35 Kč**

Počet	Typ	Plocha v m <sup>2</sup>	Měsíční tvorba DZO - současná	Měsíční tvorba DZO - nová
1	1+3L	58,75	1 351,25	<b>1 340,35</b>
1	1+3L	62,96	1 448,08	<b>1 340,35</b>
5	1+4L	71,66	1 648,18	<b>1 340,35</b>
5	1+4L	75,69	1 740,87	<b>1 340,35</b>
12	objekt celkem	858,46	19 744,58	<b>16 084,20</b>

**SCHVÁLILO**

tento návrh ekonomické komise:

\* Z DZO objektu 160 převést do fondu družstevní výstavby 321 678 Kč k financování akce „Výměna vstupních dveří do bytových jednotek“.

\* S platností od 1. 11. 2018 upravit tvorbu DZO u všech bytů na stejnou částku, a to 1 340,35 Kč/ byt, a to po dobu 20 měsíců, tj. do 30. 6. 2020.

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

**12. Stav dlužného nájemného k 31. 8. 2018**

**VZALO NA VĚDOMÍ**

Z přehledu o platbách nájemného k 31. 8. 2018 vyplývá, že k tomuto datu činilo dlužné nájemné 2 022 314 Kč, z toho bylo do 5. 9. 2018 zaplacen 250 340 Kč a 367 482 Kč tvoří pohledávka za zemřelými individuálními členy družstva.

**13. VH k 31. 8. 2018**

**VZALO NA VĚDOMÍ**

Výsledek hospodaření nebytových středisek k 31. 8. 2018 je ve výši 3 471 tis. Kč.

**14. Projednání zápisu ze schůze ČBK z 26.9.2018**

- a) přijetí ze člena družstva
- b) přidělení bytu
- c) převody družstevních podílů
- d) podnájmy bytů

a) přijetí ze člena družstva

**KONSTATUJE,**

že předložené přihlášky za člena družstva mají potřebné náležitosti a

**PŘIJÍMÁ**

tyto zájemce za členy družstva

Tomáš Valenta

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

b) přidělení bytu

**SCHVALUJE**

přidělení bytu č. 772/0432

**Tomáši Valentovi**

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

**c) VZALO NA VĚDOMÍ,**

že bylo uzavřeno 40 smluv o převodu družstevních podílů dle čl. 17-18 Stanov SBD Mír Teplice

**d) VZALO NA VĚDOMÍ,**

udělení souhlasu družstva k podnájmu bytu (části) a garáže 166 členům družstva dle čl. 43 odst. 1 Stanov SBD Mír Teplice

**15. Návrh na udělení výstrahy před vyloučením člena z družstva**

**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) 7 členům družstva (bližší identifikace člena družstva vč. výše dluhu je založena v kanceláři vedoucího organizačního úseku)

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

**16. Harmonogram schůzek vlastníků**

**STANOVILO**

termínu schůzek vlastníků objektů (v objektech, kde jsou individuální vlastníci bytů)

**POVĚŘILO**

jako zástupce vlastníka tyto členy představenstva v těchto termínech:

Jméno	datum	hodina
JUDr. Ing. Marek Andrášek	-	zúčastní se všech schůzek
Ing. Svatava Hakrová	- 6. 11. 2018	od 8,00 hod.
Ing. Miroslav Kubů	- 5. 11. 2018	od 8,00 hod.
Roman Schlöser	- 1. 11. 2018	od 8,00 hod.
Jaroslava Tomsová	- 2. 11. 2018	od 8,00 hod.
Mgr. Stanislav Vašků	- 7. 11. 2018	od 8,00 hod.

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

**17. Projednání okolností vzniku komise zřízené SD 12.6.2018**

**PROJEDNALO**

Stanovisko Mgr. Kateřiny Horákové z legislativně-právního oddělení Svazu českých a moravských bytových družstev ohledně zřízení a činnosti „komise“ zřízené shromážděním delegátů 12.6.2018 ve kterém konstatuje, že o zřízení „komise“ nebylo rozhodnuto řádně, neboť nebylo zařazeno na program jednání a současně, že „komise“ nepřipustně přejímá působnost kontrolní komise jako povinného orgánu družstva. S ohledem na závažnost těchto zjištění

**ROZHODLO**

s „komisí“ s ohledem na výše uvedené vůbec nejednat

**ULOŽILO**

předsedovi představenstva domnělé členy „komise“ o tomto uvědomit

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

**18. Stanovení firem - oprava obj. č. 542**

**ROZHODLO**

pro zpracování cenových nabídek na akci Oprava bytového objektu č. 542 - Třešňová 208 - 210, Krupka obsahující demontáž šindelové nástavby a dozateplení těchto částí, obnovující nátěr průčelí a štítů a další navazující opravy obeslat tyto firmy:

UniWel STAVBY spol. s.r.o., Zemská 1894, Teplice, IČ 61324043

TERMOCON s.r.o., Valentinská 557, Novosedlice, IČ 25001451

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

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

Bytostav Ústí s.r.o., Podmokelská 6/18, Ústí nad Labem, IČ 25040472

**STANOVILO**

termín konání výběru zhotovitele výše uvedené akce na 12.11.2018 v 15,30 hod.  
Za představenstvo se výběru zhotovitele zúčastní Mgr. Petr Štych a kontrolní komise svého zástupce určí následně  
(hlasování - pro 8, proti 0, zdržel se 0)

**19. Výpověď smlouvy o ostraze objektu - správní budova**

**VZALO NA VĚDOMÍ**

Výpověď ze smlouvy o ostraze k 31.10.2018 - Rudolf BECHYNĚ - HLÍDACÍ SLUŽBA Teplice, Alejní 2754. Důvodem výpovědi je současná cena za hodinu, která firmě nepokrývá zákonné výdaje na zaměstnance.

**ULOŽILO**

předsedovi představenstva zjistit v jakých cenových relacích se pohybují jiné hlídací služby v regionu

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

**20. Představení investičních nástrojů**

**VYSLECHLO**

informaci zástupce firmy Swiss Life Select Česká republika s.r.o. pana Blažka k nabídce na aktivní správu portfolia na zhodnocení volných finančních prostředků v hodnotě cca 50 mil. korun.

**ULOŽILO**

předsedovi představenstva zpracovat koncepci uložení volných finančních prostředků a předložit ke schválení

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

**21. Pozemky - Štúrova**

**VZALO NA VĚDOMÍ**

informace předsedy představenstva o situaci v užívání pozemků kolem bytových objektu družstva v ulici Štúrova, které vlastník nejdříve z části oplotil a následně začal s údajnými rekonstrukčními pracemi chodníků na těchto pozemcích. Prostřednictvím své právní zástupkyně nabízí odprodej těchto pozemků.

**POVĚŘILO**

předsedu představenstva k dalšímu jednání o výše uvedené nabídce

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

**22. Projednání nabídek na instalaci klimatizačních jednotek - přízemí správní budovy**

**OPĚTOVNĚ PROJEDNALO**

nabídky na montáž klimatizačních jednotek v přízemí správní budovy družstva od firem:

SIBATECH CZ spol. s r.o., Sklářská 233/7a, Teplice, IČ 28665155

Sírotek Jiří, Hrdlovská 652, Osek, IČ 63791960

TEPRAKLIMA s.r.o., 28. října 855/25, Teplice, IČ 03192130

a nově i nabídku firmy KLIMAX TEPLICE, s.r.o., Teplická 45, Košťany, IČ 25409174 (dle usnesení představenstva č. 834/18 byla oslovena ještě firmy AirPlus, s.r.o., Modlany 22, IČ 25441931, která však na nabídku nereagovala)

**ROZHODLO**

montáž klimatizačních jednotek v přízemí správní budovy družstva realizovat firmou SIBATECH CZ spol. s r.o., Sklářská 233/7a, Teplice, IČ 28665155, která nabídla nejnižší cenu a zároveň i nejdelší záruční dobu

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

**23. Projednání nabídek na instalaci vyvolávacího systému**

**PROJEDNALO**

1. instalaci vyvolávacího systému ve správní budově družstva

2. cenové nabídky na instalaci vyvolávacího systému od firem:

TETRONIK - výrobní družstvo Terezín, P. Holého 183, Terezín, IČ 00438389

Kadlec - elektronika, s.r.o., Hvězdoslavova 1335/55e, Brno - Slatina, IČ 25518402

BSS Praha s.r.o., V Holešovičkách 1451/20, Praha 8 - Libeň, IČ 28207611  
Firmy TETRONIK v.d. Terežín a Kadlec - elektronika, s.r.o. nabízí pouze vyvolávací systém s aktivními displeji, kdežto firma BSS Praha s.r.o. nabízí systém, který dále umožňuje zobrazovat různé informace pro klienty, prezentace, reklamy a umožňuje v budoucnu další rozvoj a funkcionality

**ROZHODLO**

1. vyvolávací systém ve správní budově instalovat

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

2. pro rozhodnutí, který ze systémů instalovat, navštíví někteří členové představenstva osobně firmu BSS Praha s.r.o. za účelem prohlídky nabízeného systému

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