

**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

ze 48. schůze představenstva družstva  
konané dne 13. 7. 2023 od 16:00 hodin v zasedací místnosti v sídle družstva

### **Evidence usnesení č. 1083 – 1112/2023**

**Přítomni:** Miroslav Němeček, Mgr. Lukáš Valenta, Miroslav Adámek, Jiří Rubinstein, Ing. David Kočiš-  
připojen vzdáleným přístupem, Ing. Dagmar Košová, Mgr. Zdeněk Kettner-připojen vzdáleným přístupem

Jiří Charvát – místopředseda kontrolní komise

**Omluven:** Mgr. Milan Pokorný, Ing. Tomáš Pytelka

**Hosté:** Bc. Renáta Hetzeová – vedoucí oddělení nájemného – bod 2-4  
Petra Vašíčková – vedoucí účetního oddělení – bod 5-22  
Andrea Kubíková – vedoucí technického oddělení – bod 23-30

Jednání představenstva zahájil a řídil předseda představenstva Miroslav Němeček. Konstatoval, že je přítomno 7 členů představenstva a představenstvo je tedy schopno usnášení.

**1.** Projednání zápisu ze schůze představenstva a kontrola usnesení ze dne 8.6.2023.

Bylo vzato na vědomí, že usnesení 256/2021 (24.schůze), usnesení 692/2022 (38.schůze), usnesení 729/2022 (39.schůze), usnesení 730/2022 (39.schůze), usnesení č. 944/2023 ( 43.schůze), usnesení 992/2023 (44.schůze), usnesení 996/2023 (44.schůze) a usnesení 1001/2023 (44.schůze) stále trvají.

#### **Blok oddělení nájemného**

- 2.** Přehled dluhů na nájemném
- 3.** Cenová nabídka na nové webové stránky družstva
- 4.** Elektronický oběh dokumentů v programu G5 pro správu družstva

#### **Blok účetního oddělení**

- 5.** Dluhy nebytových prostor k 30.6.2023
- 6.** Informace o výsledku hospodaření nebytových středisek k 31.5.2023
- 7.** Uzavření smlouvy s auditorskou firmou
- 8.** Objekt 627 - ukončení akce sanace střešního pláště
- 9.** Objekt 628 – ukončení akce sanace střešního pláště
- 10.** Objekt 616 – stanovisko k výměně dveří
- 11.** Návrhy úprav tvorby DZO u objektů
- 12.** Ukončení splátky úvěrů a půjček
- 13.** Objekt 613 – ukončení akce mříže

### **Blok organizačního oddělení**

14. Výstrahy a vyloučení
15. Přehled převodů a podnámů
16. Žádost vyloučené členky [REDACTED] o zpětvzetí
17. Žádost delegáta objektu 741
18. Postup řešení stížností v souvislosti s porušováním domovního řádu
19. Žádost delegáta objektu 165
20. Soudní spor sp. zn. 20 Cm 67/2019 - Pronájem nebytových prostor U Divadla
21. Informace o členských schůzích delegátů na objektech
22. Stížnost pana Šmutzera

### **Blok technického oddělení**

23. Objekt 616 - výběrové řízení výměna dveří do bytových jednotek
24. Žádost paní [REDACTED] o zvýšení ceny úklidu od 1.8.2023
25. Informace k plánovaným sanacím střech v roce 2024
26. Výběr projektanta na zpracování PD pro výběr zhotovitele na rekonstrukce rozvodů elektro v roce 2024
27. Žádost firmy TOM-TRANS s.r.o. o zvýšení ceny za údržbu zeleně
28. Informace k bezúplatnému převodu pozemků – garáže Bílinská
29. Informace ohledně jednání s firmou Prevent s.r.o. – střechy FVE
30. Parkovací plochy v lokalitě Řetenice

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

- 1 -

#### **K bodu 1**

Představenstvo projednalo zápis z předchozí 47. schůze, provedlo kontrolu usnesení a schválení zápisu. Vzalo na vědomí, že usnesení 256/2021 (24.schůze), usnesení 692/2022 (38.schůze), usnesení 729/2022 (39.schůze), usnesení 730/2022 (39.schůze), usnesení č. 944/2023 (43.schůze), usnesení 992/2023 (44.schůze), usnesení 996/2023 (44.schůze) a usnesení 1001/2023 (44.schůze) stále trvají.

#### **PROJEDNALO**

Obsah zápisu z předchozí 47. schůze představenstva konané dne 8.6.2023.

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

- 2 -

#### **K bodu 2**

##### **u s n e s e n í č. 1083/2023**

Představenstvo

#### **VZALO NA VĚDOMÍ**

Dluhy z nájemného bytů a garáží činí k 30.6.2023 – 1107006,- Kč, z toho – 135247,- Kč tvoří pohledávka za zemřelými individuálními členy – nevyřízená dědická řízení.

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

- 3 -

K bodu 3

u s n e s e n í č. 1084/2023

Představenstvo

**PROJEDNALO**

Cenovou nabídku na nové webové stránky Stavebního bytového družstva Mír Teplice.

**ROZHODLO**

Odložit bod na příští jednání představenstva. Získat cenové nabídky od nejméně tří firem.

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

- 4 -

K bodu 4

u s n e s e n í č. 1085/2023

Představenstvo

**PROJEDNALO**

Objednávku elektronického oběhu dokumentů v programu G5 pro správu družstva SBD „Mír“ Teplice.

**ROZHODLO**

Souhlasit s objednávkou elektronického oběhu dokumentů v programu G5 pro správu družstva SBD „Mír“ Teplice.

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

- 5 -

K bodu 5

u s n e s e n í č. 1086/2023

Představenstvo

**VZALO NA VĚDOMÍ**

Dluhy nebytových prostor k 30.6.2023 ve výši 285 055,- Kč.

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

- 6 -

K bodu 6

u s n e s e n í č. 1087/2023

Představenstvo

**VZALO NA VĚDOMÍ**

Výsledek hospodaření nebytových středisek k 31. 5. 2023, který činí 11.608.112,79 Kč.

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

K bodu 7

u s n e s e n í č. 1088/2023

Představenstvo

**PROJEDNALO**

Uzavření smlouvy s auditorskou firmou 22HLAV s.r.o., Ústí nad Labem pro provedení auditu za rok 2023, která byla schválena na Shromáždění delegátů dne 30.5.2023.

**ROZHODLO**

Schválit smlouvu v navrženém znění s auditorskou firmou 22HLAV s.r.o., Ústí nad Labem pro provedení auditu za rok 2023 a pověřit vyřízením vedoucí účetního oddělení.

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

K bodu 8

u s n e s e n í č. 1089/2023

Představenstvo

**PROJEDNALO**

Dokončení akce – Sanace střešního pláště u objektu 627 – Opavská 2614-16, Teplice.

**ROZHODLO**

Převést ze statutárního fondu (SF) objektu 627 do fondu družstevní výstavby (FDV) částku 57.115,17 Kč, z dlouhodobé zálohy (DZO) objektu 627 převést do FDV 2.417.889,83 Kč a poskytnout objektu vnitrodružstevní půjčku ve výši 1.700.640,--Kč na dobu 6 let s 2,5% p.a. náhradou ztráty na úrocích k financování výše investičních nákladů uvedené akce.

Od 1.9.2023 zavést objektu 627 do předpisu nájmu vnitrodružstevní půjčku P6 včetně náhrady ztráty na úrocích a snížit měsíční tvorbu DZO objektu na 10 Kč/m<sup>2</sup>.

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

K bodu 9

u s n e s e n í č. 1090/2023

Představenstvo

**PROJEDNALO**

Dokončení akce – Sanace střešního pláště u objektu 628 – Opavská 2617-19, Teplice.

**ROZHODLO**

Převést ze statutárního fondu (SF) objektu 628 převést do fondu družstevní výstavby (FDV) částku 56.560,29 Kč, z dlouhodobé zálohy (DZO) objektu 628 převést do FDV 2.182.710,71 Kč a poskytnout objektu

vnitrodružstevní půjčku ve výši 2.200.128,--Kč na dobu 7 let s 2,5% p.a. náhradou ztráty na úrocích k financování výše investičních nákladů uvedené akce.

Od 1.9.2023 zavést objektu 628 do předpisu nájmu vnitrodružstevní půjčku P6 včetně náhrady ztráty na úrocích a snížit měsíční tvorbu DZO objektu na 12 Kč/m2.

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

- 10 -

K bodu 10

u s n e s e n í č. 1091/2023

Představenstvo

### **PROJEDNALO**

Žádost družstevníků objektu 616 – Štúrova 1252-54, Teplice o výměnu bytových dveří.

### **ROZHODLO**

Vyhovět žádosti objektu 616 – Štúrova 1252-54, Teplice o výměnu bytových dveří za předpokladu, že nebude významně překročena cena 35 tis. Kč / dveře a objem plánovaných oprav.

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

- 11 -

K bodu 11

u s n e s e n í č. 1092/2023

Představenstvo

### **PROJEDNALO**

Návrh účetního oddělení na úpravu tvorby DZO u objektu 106 dle návrhu.

### **ROZHODLO**

Souhlasit s návrhem úpravy tvorby DZO u výše uvedeného objektu s navrženou platností.

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

- 12 -

K bodu 12

u s n e s e n í č. 1093/2023

Představenstvo

### **PROJEDNALO**

Ukončení splátky úvěrů a půjček u objektů dle přílohy.

### **ROZHODLO**

S platností od 1. 1. 2024 u objektů 184, 304, 403, 407, 408, 420 a 717 vyjmout z měsíčních předpisů nájemného splátku úvěrů (P4, P8) vč. úroků a po doplacení úvěrů v bance případný zůstatek na účtu 324 70, 324 71 vypořádat vůči jednotlivých DZO výše uvedených objektů.

S platností od 1. 2. 2024 u objektu 125 vyjmout z měsíčních předpisů nájemného splátku úvěrů (P4,P8) vč. úroků a po doplacení úvěru v bance případný zůstatek na účtu 324 70, 324 71 vypořádat vůči DZO výše uvedeného objektu.

S platností od 1. 3. 2024 u objektů 312 a 325 vyjmout z měsíčních předpisů nájemného splátku úvěrů (P4,P8) vč. úroků a po doplacení úvěrů v bance případný zůstatek na účtu 324 70, 324 71 vypořádat vůči jednotlivých DZO výše uvedených objektů.

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

- 13-

K bodu 13

u s n e s e n í č. 1094/2023

Představenstvo

### PROJEDNALO

Dokončení akce – Dodávka a instalace mříží ke dveřím kočárkárny a klasických mříží oddělovací sklepní prostory od hlavních chodeb u objektu 613 – Skupova 1255-57, Teplice.

### ROZHODLO

Převést z DZO a SF objektu 613 částku 177.848,- Kč do fondu družstevní výstavby k financování akce dodávka a montáž mříží do společných prostor objektu.

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

- 14 -

K bodu 14a

u s n e s e n í č. 1095/2023

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:

### Výstrahy před vyloučením z družstva:

Pohledávky					Dluhy k 10. 7. 2023				
Č.	Uživatel	Prostor č.	Adresa prostoru	Předpis	Nájemné	VT	Ostatní	DP	Celkem
1		410/0132		5782	-17346	0	0	-375	-17721
2		612/0451		4748	-15027	0	0	-5043	-20070

### ROZHODLO

Souhlasit s udělením výstrah dle návrhu.

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

K bodu 14b

u s n e s e n í č. 1096/2023

Představenstvo

**UDĚLILO VYLOUČENÍ Z DRUŽSTVA:**

Pohledávky					Dluhy k 10. 7. 2023				
Č.	Uživatel	Prostor č.	Adresa prostoru	Předpis	Nájemné	VT	Ostatní	DP	Celkem
1		328/0233	Teplice	6313	-6313	-14133	-2602	-5800	-28848

**ROZHODLO**

Souhlasit s udělením vyloučení z družstva dle návrhu.

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

- 15-

K bodu 15

u s n e s e n í č. 1097/2023

Představenstvo

**VZALO NA VĚDOMÍ**

1. že bylo ke dni 30.6.2023 uzavřeno 29 smluv o převodu družstevních podílů dle čl. 17-18 Stanov SBD Mír Teplice
2. že bylo ke dni 30.6.2023 uděleno 115 souhlasů družstva k podnájmu bytu (části) a garáže členům družstva dle čl. 43 odst. 1 Stanov SBD Mír Teplice

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

- 16 –

K bodu 16

u s n e s e n í č. 1098/2023

Představenstvo

**PROJEDNALO**

Návrh organizačního oddělení ohledně dohody s vyloučenou členkou paní [redacted] o zpětvzetí.

**ROZHODLO**

Schválit dohodu o narovnání vzájemných práv s paní [redacted] dle návrhu a souhlasit s jejím přijetím do družstva.

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

K bodu 17

u s n e s e n í č. 1099/2023

Představenstvo

**PROJEDNALO**

Žádost delegáta objektu 741 pana [REDAKCE], který na základě podnětu paní [REDAKCE] žádá o projednání příčinnost obývání bytu nečlenem družstva v letech 2014 – 2023 na adrese [REDAKCE], Teplice a žádá výsledek projednání sdělit paní [REDAKCE] písemnou formou. Návrh odpovědi paní [REDAKCE] je přílohou.

**ROZHODLO**

Schválit návrh odpovědi paní [REDAKCE] dle návrhu na její dotaz ohledně případu [REDAKCE] vznesený prostřednictvím pana delegáta [REDAKCE] na Shromáždění delegátů dne 30.5.2023. Pověřit organizační oddělení zasláním navržené odpovědi.

(hlasování – pro 5, proti 0, zdržel se 2-Rubinstein, Ing. Kočíš)

K bodu 18

u s n e s e n í č. 1100/2023

Představenstvo

**PROJEDNALO**

Stížnosti delegátů objektů vznesených na Shromáždění delegátů konaného dne 30.5.2023 na (ne) řešení stížností s problémovými nájemníky či podnájemníky hlavně s ohledem na nedodržování domovního řádu.

**ROZHODLO**

Odložit bod do dalších jednání představenstev z důvodu nepřítomnosti navrhovatele bodu.

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

K bodu 19

u s n e s e n í č. 1101/2023

Představenstvo

**PROJEDNALO**

Žádost delegáta objektu 165 pana [REDAKCE] o:

- předložení účetních dokladů všech faktur (všech plateb poukázaných) [REDAKCE] včetně smluv
- předložení informace a účetních dokladů včetně smluv, jak je nakládáno s volnými finančními prostředky družstva, jaké investiční nástroje družstvo v současné době využívá, v jakém rozsahu, a jaká opatření družstvo učinilo od roku 2021 dosud, a sice vzhledem k rostoucí výši inflační hladiny



- předložení účetních dokladů týkající se úhrady částky 3 406 713 Kč (vč. DPH) panu [REDAKCE] [REDAKCE] advokátovi z účtu SBD Mír Teplice a zároveň se dotazuje, zda, případně kdy a kým byla tato platba refundována

### **ROZHODLO**

Předložit delegátovi objektu 165 panu [REDAKCE] pouze informace o nakládání s volnými finančními prostředky družstva v obecné formě a předložit celkové částky vystavených faktur [REDAKCE] od roku 2022 a 2023 včetně Smlouvy. Přípravou těchto podkladů pověřit vedoucí účetního oddělení.

Žaloby byly podány jménem družstva dle zákona o obchodních korporacích z důvodu nečinnosti tehdejších orgánů družstva. Vzhledem k tomu, že byly tyto žaloby zamítnuty, muselo družstvo zmíněné náklady řízení uhradit. V opačném případě by se družstvo vystavovalo riziku zahájení nuceného výkonu rozhodnutí. Pokud jde o další postup v této věci, představenstvo v některých věcech rozhodlo o podání dovolání.

V případě podezření na porušení se může každý družstevník obrátit na kontrolní orgán družstva - Kontrolní komisi.

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

-20-

K bodu 20

u s n e s e n í č. 1102/2023

### **PROJEDNALO**

Žalobu v soudním sporu o náhradu škody sp. zn. 20 Cm 67/2019 - Pronájem nebytových prostor U Divadla, Teplice.

### **ROZHODLO**

Na doporučení advokátní kanceláře [REDAKCE] Praha v dokumentu vystaveného 29.6.2023 nazvaného „Informace pro účely schůze představenstva SBD „Mír“ Teplice, 13.7.2023, kde udává „S ohledem na výše uvedené skutečnosti a argumenty, včetně argumentů žalovaných, se přikláníme k tomu a doporučujeme, aby družstvo nepokračovalo v soudním řízení, a aby za tímto účelem vzalo předmětnou žalobu v celém rozsahu zpět, a navrhlo Soudu, aby soudní řízení zastavil a nepřiznal družstvu ani žalovaným náhradu nákladů řízení.“

Vzít dotčenou žalobu v celém rozsahu zpět, navrhnout Soudu, aby soudní řízení zastavil a dále navrhnout Soudu, aby nepřiznal družstvu ani žalovaným náhradu nákladů řízení.

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

-21-

K bodu 21

u s n e s e n í č. 1103/2023

Představenstvo

### **VZALO NA VĚDOMÍ**

Informovanost delegátů ohledně pořádání členských schůzí, alespoň jednou do roka dle Stanov družstva.

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

K bodu 22

u s n e s e n í č. 1104/2023

Představenstvo

### **VZALO NA VĚDOMÍ**

Stížnost pana [REDAKCE] na vedoucí oddělení nájemného paní [REDAKCE]  
Stížnost byla vyřešena předsedou představenstva na úrovni běžné činnosti družstva a byla stažena panem [REDAKCE] z programu jednání představenstva.

K bodu 23

u s n e s e n í č. 1105/2023

Představenstvo

### **PROJEDNALO**

Návrh technického oddělení ohledně výběrového řízení na akci – Výměna vstupních dveří do bytových jednotek u objektu 616 – Štúrova 1252-54, Teplice.

### **ROZHODLO**

O realizaci akce a souhlasí s termínem výběru zhotovitele objektu 616 dne 7.8.2023 v 15,30 hod.

Výběru zhotovitele se za představenstvo zúčastní tito členové: Miroslav Adámek

Za kontrolní komisi se zúčastní tito členové: Jiří Charvát

Termín pro podání nabídek výběrového řízení je stanoven do 4.8.2023 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. Jirkov
- HT Dveře s.r.o., Brno
- Severočeská energetická s.r.o., Teplice

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

K bodu 24

u s n e s e n í č. 1106/2023

Představenstvo

### **PROJEDNALO**

Žádost paní [REDAKCE] o navýšení cen za provádění úklidů v objektu č.415 – [REDAKCE], Krupka a to s platností od 1.8.2023.

## **ROZHODLO**

Na základě doporučení TO s úpravou ceny souhlasí a doporučuje žádost paní [REDAKCE] ke schválení včetně schválení znění Dodatku č.2 ke smlouvě.

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

- 25 -

K bodu 25

u s n e s e n í č. 1107/2023

Představenstvo

## **VZALO NA VĚDOMÍ**

Informace TO k plánovaným sanacím střech v roce 2023, 2024.

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

-26-

K bodu 26

u s n e s e n í č. 1108/2023

Představenstvo

## **PROJEDNALO**

Výběr projektanta na zpracování PD a podkladů pro výběr zhotovitele na rekonstrukce rozvodů elektro v roce 2024.

## **ROZHODLO**

Souhlasí s rozsahem firem pro zpracování PD a podkladů pro výběr zhotovitele na rekonstrukce rozvodů elektro v roce 2024 v navrženém rozsahu. Pověřuje TO zasláním žádostí o zpracování CN a zpracováním podkladů k výběru firmy pro rozhodnutí představenstva.

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

-27-

K bodu 27

u s n e s e n í č. 1109/2023

Představenstvo

## **PROJEDNALO**

Žádost firmy TOM TRANS v.o.s. o navýšení ceny za údržbu zeleně, kterou firma provádí již od roku 2013 a to na pozemku v ulici Křížkovského 2500 - 2503 u objektu 642 – Křížkovského 2500, Teplice.

## **ROZHODLO**

Nesouhlasit s návrhem firmy TOM TRANS v.o.s. na úpravu ceny za údržbu zeleně u objektu 642 – Křížkovského 2500, Teplice. Pověřuje TO zasláním výpovědi firmě TOM TRANS v.o.s. a uzavřením smlouvy s firmou TOMATEP s.r.o. dle předložené cenové nabídky na dobu neurčitou, s výpovědní lhůtou dva měsíce.

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

-28-

K bodu 28

u s n e s e n í č. 1110/2023

Představenstvo

**PROJEDNALO**

Informace k bezúplatnému převodu pozemků p.č. 2710/3,2710/128 a sdělení k stanoviska k odkoupení pozemku p.š. 2710/131 – vše k.ú. Teplice – lokalita garáže Bílinská - ÚZSV.

**ROZHODLO**

Souhlasit s odkoupením pozemku p.č. 2710/131, k.ú. Teplice formou přímého prodeje. Dále schvaluje návrh odpovědi pro ÚZSV v navrženém znění.

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

-29-

K bodu 29

u s n e s e n í č. 1111/2023

Představenstvo

**VZALO NA VĚDOMÍ**

Informace ohledně jednání s firmou Prevent s.r.o. – střechy FVE.

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

-30-

K bodu 30

u s n e s e n í č. 1112/2023

Představenstvo

**PROJEDNALO**

Parkovací plochy v lokalitě Řetenice.

**ROZHODLO**

Z důvodu nepřítomnosti předkladatele bodu pana Mgr. Milana Pokorného odložit bod do následných jednání představenstev.

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

-----  
Zapsal: Bradáčová Šárka, dne 13.7.2023

