

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 25. schůze představenstva družstva
konané dne 4. 11. 2021 od 16:00 hodin v zasedací místnosti v sídle družstva

Evidence usnesení č.291-324/2021

Přítomni: Miroslav Němeček, Mgr. Lukáš Valenta, Miroslav Adámek,
Ing. David Kočíš, Ing. Tomáš Pytelka, Mgr. Zdeněk Kettner, Jiří Rubinstein, Mgr. Milan Pokorný
Bc. Tomáš Hadviga - člen kontrolní komise

Omluveni: Ing. Dagmar Košová

Hosté: Petra Vašíčková – vedoucí účetního oddělení
Bc. Renata Hetzeová – vedoucí oddělení nájemného
Andrea Kubíková – vedoucí technického oddělení

Jednání představenstva zahájil a řídil předseda představenstva Miroslav Němeček. Konstatoval, že je přítomno 8 členů představenstva a představenstvo je tedy schopno usnášení. Program byl schválen všemi 8 hlasy v následujícím znění:

1. Projednání zápisů ze schůzí představenstva a kontrola usnesení ze dne 30.9.2021 a 25.-26.10.2021 per rollam

Blok organizačního oddělení

2. Návrhy na udělení výstrah před vyloučením členů družstva a vyloučení z družstva
3. Zrušení výstrah před vyloučením ze zápisu 30.9.2021
4. Přehled podnámů a převodů
5. Zmocnění člena představenstva na schůzi SVJ-Vančurova 2769
6. Příprava Shromáždění delegátů
7. Projednání návrhu stanov
8. Pověření advokátní kanceláře k přípravě zásad odměňování členů orgánů družstva

Blok účetního oddělení

9. Objekt 130-zasklení lodžii
10. Objekt 132 – žádost o úpravu typů bytových jednotek
11. Objekt 168 – snížení úroků VDP
12. Objekt 510 – ukončení akce výměna bytových dveří
13. Objekt 521 – ukončení akce oprava střechy s tech.zhodnocením
14. Objekt 607 – zvýšení tvorby DZO
15. Objekt 620 - zvýšení tvorby DZO
16. Objekt 626 - zvýšení tvorby DZO
17. Objekt 635- zvýšení tvorby DZO a ukončení půjčky
18. Objekt 643 - zvýšení tvorby DZO
19. Objekt 817 - zvýšení tvorby DZO
20. Objekt 881 - zvýšení tvorby DZO

21. Dluhy nebytových prostor k 15.10.2021
22. Informace o výsledku hospodaření nebytových středisek k 30.9.2021
23. ČSOB -odložení uložení finančních prostředků
24. Ukončení splácení úvěrů v nájmu
25. Návrh rozpočtu 2021-2022

Blok oddělení nájemného

26. Přehled dluhů na nájemném

Blok technického oddělení

27. Objekt 412-stanovení okruhu firem pro výběr zhotovitele na opravu střešního pláště
28. Objekt 411-stanovení okruhu firem pro výběr zhotovitele na opravu střešního pláště
29. Objekt 421-stanovení okruhu firem pro výběr zhotovitele na opravu střešního pláště
30. Objekt 422-stanovení okruhu firem pro výběr zhotovitele na opravu střešního pláště
31. Objekt 410-stanovení okruhu firem pro výběr zhotovitele na opravu střešního pláště
32. Objekt 407-stanovení okruhu firem pro výběr zhotovitele na opravu byt.objektu
33. Objekt 408-stanovení okruhu firem pro výběr zhotovitele na opravu byt.objektu

Ostatní

34. Realizace výměny odvětrávacích žaluzií na objektech č. 181, 182, 188 a 649

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

- 1 -

K bodu 1

Představenstvo projednalo zápisy z předchozích schůzí představenstva ze dne 30.9.2021 a 25.-26.10.2021 (per rollam), provedlo kontrolu usnesení a schválení zápisů

SCHVÁLILLO

obsah zápisů z minulých schůzí dne 30.9.2021 a 25.-26.10.2021 (per rollam)

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

- 2 -

K bodu 2a

u s n e s e n í č. 291/2021

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 8, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 2b

u s n e s e n í č. 292/2021

Představenstvo

ROZHODLO O VYLOUČENÍ

"ANONYMIZOVANÝ TEXT"

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

- 3 -

K bodu 3

u s n e s e n í č. 293/2021

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Při kontrole došlých plateb po jednání 24.schůze představenstva dne 4.10.2021 byly zrušeny tyto výstrahy:

"ANONYMIZOVANÝ TEXT"

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

- 4 -

K bodu 4

u s n e s e n í č. 294/2021

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

1. že bylo uzavřeno 38 smluv o převodu družstevních podílů dle čl. 17-18 Stanov SBD Mír Teplice
2. udělení 225 souhlasu družstva k podnájmu bytu (části) a garáže členům družstva dle čl. 43 odst. 1 Stanov SBD Mír Teplice

- 5 -

K bodu 5

u s n e s e n í č. 295/2021

PROJEDNALO

Návrh zmocnění člena představenstva ve věci jednání a hlasování na schůzi SVJ

dne 22.11.2021 v 17,00 hodin za účelem vybudování výtahu v objektu 143

ROZHODLO

Pověřit člena představenstva pana Miroslava Adámka k jednání a hlasování za účelem vybudování výtahu v objektu 143 na schůzi SVJ dne 22.11.2021 s hlasováním za družstevníky PRO vybudování výtahu

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 1-Adámek Miroslav)

- 6 -

K bodu 6

u s n e s e n í č. 296/2021

Představenstvo

PROJEDNALO

Organizaci shromáždění delegátů (dále SD) dne 7. prosince 2021 (úterý) od 17:00 hodin v Koncertním sále Domu kultury v Teplicích, na adrese Mírové náměstí 2950, 415 01 Teplice.

ROZHODLO

Projednalo organizaci SD a rozhodlo o hlasování konkrétních bodů programu per rollam

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

- 7 -

K bodu 7

u s n e s e n í č. 297/2021

Představenstvo

PROJEDNALO

Návrh změny stanov s diskusí

ROZHODLO

Pověřit pana Mgr. Lukáše Valentu zpracováním finální verze nových stanov, které budou předloženy k odsouhlasení na Shromáždění delegátů dne 7.12.2021

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 1 - Mgr. Valenta)

-8-

K bodu 8

u s n e s e n í č. 298/2021

Představenstvo

PROJEDNALO

Pověření advokátní kanceláře k přípravě zásad odměňování členů orgánů družstva

ROZHODLO

Souhlasí s pověřením advokátní kanceláře Kocián Šolc Balaščík s.r.o., Praha k přípravě zásad odměňování členů orgánů družstva

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

- 9 -

K bodu 9

u s n e s e n í č. 299/2021

Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost delegáta objektu 130 a většiny nájemníků o zasklení bytových lodžii

ROZHODLO

Souhlasí se zahrnutím zasklení lodžii do plánu oprav na rok 2022. Pověřujeme TO zpracováním návrhu technického provedení

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

- 10 -

K bodu 10

u s n e s e n í č. 300/2021

Představenstvo

PROJEDNALO

Upozornění delegáta objektu 132-Čs.Dobrovolců 2779 na nesrovnalosti v otypování bytových jednotek

ROZHODLO

Pověřit technické oddělení uvést u tohoto objektu nesrovnalost do souladu s prohlášením vlastníka v programu Integri do příštího termínu představenstva

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

- 11 -

K bodu 11

u s n e s e n í č. 301/2021

Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost delegáta objektu 168 o snížení úroků u vnitrodružstevní půjčky poskytnuté v 07/2010 na solární ohřev TV

ROZHODLO

Snížit náhradu ztráty na úrocích na 2,5% p.a., tj. 6.837,94 Kč/rok, celkem 23.932,80 Kč do zaplacení půjčky.

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

- 12-

K bodu 12

u s n e s e n í č. 302/2021

Představenstvo

PROJEDNALO

Dokončení akce „Výměna vstupních dveří do bytových jednotek“ u objektu 510 – Trnovanská 1292 - 1296

ROZHODLO

Ze statutárního fondu (SF) objektu 510 převést do fondu družstevní výstavby (FDV) částku 138 641,57 Kč a z dlouhodobé zálohy (DZO) objektu 510 převést do FDV 2 847 150,43 Kč k financování výše uvedené akce.

Finanční vyrovnání:

U všech bytů po dobu 34 měsíců od 1. 1. 2022 nastavit stejnou výši tvorby DZO, a to 882,12 Kč/byt, čímž dojde k vyrovnání rozdílu v tvorbě DZO

U bytů č. "ANONYMIZOVANÝ TEXT"

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. 29 992,- Kč vč DPH

U b.j. "ANONYMIZOVANÝ TEXT", kde proběhla výměna pouze dveřního křídla (zárubeň zůstala původní), provést vyrovnání formou jednorázového snížení DZO s výplatou z DZO ve výši 13 741,35 Kč vč. DPH

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

- 13 -

K bodu 13

u s n e s e n í č. 303/2021

Představenstvo

PROJEDNALO

Dokončení akce "Oprava střešního pláště" na objektu 521 – V Závětří 1675-1676. Celkové náklady akce činily 1.146.194,- Kč vč. DPH (a vč. dokumentace a plánu BOZP), z toho investiční náklady činily 197.653,- Kč a neinvestiční náklady 948.541,- Kč

ROZHODLO

Ze statutárního fondu (SF) objektu 521 převést do fondu družstevní výstavby (FDV) částku 43.245,99 Kč a z dlouhodobé zálohy (DZO) objektu 521 převést do FDV 154.407,01 Kč k financování výše uvedené akce investičních nákladů. Neinvestiční náklady ve výši 948.541,- Kč uhradit z DZO objektu

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

- 14-

K bodu 14
u s n e s e n í č. 304/2021
Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost delegáta objektu 607- Javorová 3038-39 o zvýšení tvorby DZO, a to na 15 Kč/m2 UP bytu od 1. 2. 2022

ROZHODLO

Zvýšit tvorbu DZO na 15 Kč/m2 UPP a byt, od 1. 2. 2022 dle žádosti delegáta, tj. 47 745,30 Kč/měsíc za objekt

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

- 15 -

K bodu 15
u s n e s e n í č. 305/2021
Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost delegáta objektu 620- Trnovanská 1282-1285 o zvýšení tvorby DZO, a to o 3 Kč/m2 UP bytu od 1. 2. 2022

ROZHODLO

S ohledem na plánované opravy zvýšit tvorbu DZO o 3 Kč/m2 UPP a byt, od 1. 1. 2022 dle žádosti delegáta, tj. 79.678,48 Kč/měsíc za objekt

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

- 16 -

K bodu 16
u s n e s e n í č. 306/2021
Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost delegáta objektu 626-Opavská 2613 o zvýšení tvorby DZO, a to na 21 Kč/m2 UPP bytu od 1. 1. 2022

ROZHODLO

S ohledem na plánované opravy zvýšit u objektu 626 tvorbu DZO na 21 Kč/m2 UPP a byt, od 1. 1. 2022 dle žádosti delegáta, tj. 9.666,51 Kč/měsíc za objekt

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

- 17 -

K bodu 17

u s n e s e n í č. 307/2021

Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost delegáta objektu 635 -_A.Jiráska 2320, Jankovcova 2245-6, 2317-2319_o zvýšení DZO a to ve výši měsíční splátky vnitrodružstevní půjčky. Objekt 635 bude mít v nájemném k 31.12.2021 doplacenu vnitrodružstevní půjčku na komplexní opravu objektu. Tuto úpravu provést od 1.1.2022 pouze na rok, tj. do 31.12.2022. V návaznosti na toto navýšení delegát žádá o výměnu bytových dveří

ROZHODLO

S platností od 1. 1. 2022 vyjmout z měsíčních předpisů nájemného objektu 635 splátku vnitrodružstevní půjčky (P1a P5) a po dobu 1 roku (od 1.1.2022 do 31.12.2022) a upravit tvorbu DZO na 29,--Kč/m2, tj. 103.679,93 Kč/měsíc

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

- 18 -

K bodu 18

u s n e s e n í č. 308/2021

Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost delegáta objektu 643-Křížkovského 2511-12 o zvýšení tvorby DZO, a to na 27 Kč/m2 UP bytu od 1. 5. 2022.

ROZHODLO

S ohledem na plánované opravy zvýšit tvorbu DZO na 27 Kč/m2 UPP a byt, od 1. 5. 2022 dle žádosti delegáta, tj. 26.216,73 Kč/měsíc za objekt.

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

- 19 -

K bodu 19
u s n e s e n í č. 309/2021
Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost delegáta objektu 817-Jaselská 416,417 o zvýšení tvorby DZO, a to na 18 Kč/m2 UP bytu od 1. 1. 2022

ROZHODLO

S ohledem na plánované opravy zvýšit tvorbu DZO na 18 Kč/m2 UPP a byt, od 1. 1. 2022 dle žádosti delegáta, tj. 30.943,08 Kč/měsíc za objekt.

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

-20-

K bodu 20
u s n e s e n í č. 310/2021
Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost delegáta objektu 881-Vančurova 2775 o zvýšení tvorby DZO, a to na 15 Kč/m2 UP bytu od 1. 1. 2022

ROZHODLO

Zvýšit tvorbu DZO na 15 Kč/m2 UPP a byt, od 1. 1. 2022 dle žádosti delegáta, tj. 13.318,80 Kč/měsíc za objekt (vč.garáží)

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

-21-

K bodu 21
u s n e s e n í č. 311/2021
Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Dluhy nebytových prostor k 15.10.2021 ve výši 317 651,97 Kč

- 22 -

K bodu 22
u s n e s e n í č. 312/2021
Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Výsledek hospodaření nebytových středisek k 30. 9. 2021, který činí 8 572 411,14 Kč

- 23 -

K bodu 23
u s n e s e n í č. 313/2021
Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Odložení schůzky se zástupcem ČSOB Asset Management panem Ing. Primasem ohledně uložení finančních prostředků z důvodu zaneprázdněnosti na příští schůzi představenstva

- 24-

K bodu 24
u s n e s e n í č. 314/2021
Představenstvo

PROJEDNALO

Doplnění úvěry na komplexní opravy na objektech v nájemném k 31.12.2021 viz.příloha

ROZHODLO

S platností od 1. 1. 2022 vyjmout z měsíčních předpisů nájemného splátku úvěrů (P4,P8) vč. úroků a po doplacení úvěrů v bance případný zůstatek na účtech 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 8, proti 0, zdržel se 0)

- 25 -

K bodu 25
u s n e s e n í č. 315/2021
Představenstvo

PROJEDNALO

Návrh rozpočtu pro rok 2021, 2022

ROZHODLO

Pověřit účetní oddělení o dopracování návrhu rozpočtu pro rok 2021, 2022

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

- 26 -

K bodu 26
u s n e s e n í č. 316/2021
Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Dluhy z nájemného bytů a garáží, které činí k 30.9.2021 – 1.354.769,- Kč, z toho bylo do 5. 10. 2021 zaplaceno 100 813 Kč a -177 210 Kč tvoří pohledávka za zemřelými individuálními členy – nevyřízená dědická řízení

- 27 -

K bodu 27
u s n e s e n í č. 317/2021
Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost objektu 412 Jabloňová 211 – 215, Krupka o stanovení okruhu firem pro výběr zhotovitele na opravu střešního pláště

ROZHODLO

Souhlasí s realizací opravy střešního pláště, avšak vzhledem k umístěným FVE na tomto střešním plášti a vzniklé situaci rozhodlo představenstvo odložit výběr dodavatele zejména po poradě s právním zástupcem družstva.

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

- 28-

K bodu 28
u s n e s e n í č. 318/2021
Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost objektu 411 Kollárova 598 - 602, Krupka o stanovení okruhu firem pro výběr zhotovitele na opravu střešního pláště

ROZHODLO

Souhlasí s realizací opravy střešního pláště, avšak vzhledem k umístěným FVE na tomto střešním plášti a vzniklé situaci rozhodlo představenstvo odložit výběr dodavatele zejména po poradě s právním zástupcem družstva.

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

-29-

K bodu 29
u s n e s e n í č. 319 /2021
Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost objektu 421 - Šeříkova 231 - 233, Krupka o stanovení okruhu firem pro výběr zhotovitele na opravu střešního pláště

ROZHODLO

Souhlasí s realizací opravy střešního pláště, avšak vzhledem k umístěným FVE na tomto střešním plášti a vzniklé situaci rozhodlo představenstvo odložit výběr dodavatele zejména po poradě s právním zástupcem družstva.

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

- 30 -

K bodu 30

u s n e s e n í č. 320/2021

Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost objektu 422 - Šeříkova 234 - 236, Krupka o stanovení okruhu firem pro výběr zhotovitele na opravu střešního pláště

ROZHODLO

Souhlasí s realizací opravy střešního pláště, avšak vzhledem k umístěným FVE na tomto střešním plášti a vzniklé situaci rozhodlo představenstvo odložit výběr dodavatele zejména po poradě s právním zástupcem družstva.

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

- 31 -

K bodu 31

u s n e s e n í č. 321/2021

Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost objektu 410 - Komenského 589 - 595, Krupka o stanovení okruhu firem pro výběr zhotovitele na opravu střešního pláště

ROZHODLO

Souhlasí s realizací opravy střešního pláště, avšak vzhledem k umístěným FVE na tomto střešním plášti a vzniklé situaci rozhodlo představenstvo odložit výběr dodavatele zejména po poradě s právním zástupcem družstva.

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

K bodu 32

u s n e s e n í č. 322/2021

Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost objektu 407 - Kollárova 580, Krupka o stanovení okruhu firem pro výběr zhotovitele na opravu bytového objektu

ROZHODLO

O realizaci akce a souhlasí s termínem výběru zhotovitele objektu 407 dne 6.12.2021 ve 13,30 hod
Výběru zhotovitele se za představenstvo zúčastní tito členové: Miroslav Němeček, Jiří Rubinstein, Mgr.Lukáš Valenta

Za kontrolní komisi se zúčastní tito členové: Ing.Šimůnský Jan

Nabídky výběrového řízení budou podány do 3.12.2021 do 12,00 hod.

SOUHLASÍ

se zasláním poptávky těmto firmám poštou, upozorněním na poptávku výběrového řízení včetně průvodního dopisu e-mailem a týden před termínem podání nabídek telefonicky kontaktovat firmy s upozorněním na termín podání nabídek:

Alpin Mont Servis s.r.o., Dubí
Bytostav s.r.o., Ústí nad Labem
UniWel Stavby s.r.o., Teplice
TermoCon s.r.o., Novosedlice
STAVMART s.r.o., Krupka
KERMEN LOBRI s.r.o., Chabařovice
Řehák, Zabrušany
ABS s.r.o., Bílina
Hakim s.r.o., Bílina
Eurotherm-CZ s.r.o., Stružnice
Kasten, Neratovice
S-stav, Teplice
ARS-Axiom real s.r.o., Praha

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

K bodu 33

u s n e s e n í č. 323/2021

Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost objektu 408 - Kollárova 581, Krupka o stanovení okruhu firem pro výběr zhotovitele na opravu bytového objektu

ROZHODLO

O realizaci akce a souhlasí s termínem výběru zhotovitele objektu 408 dne 6.12.2021 v 14,30 hod.

Výběru zhotovitele se za představenstvo zúčastní tito členové: Miroslav Němeček, Jiří Rubinstein, Mgr. Lukáš Valenta

Za kontrolní komisi se zúčastní tito členové: Ing. Šimůnský Jan

Nabídky výběrového řízení budou podány do 3.12.2021 do 12,00 hod.

SOUHLASÍ

se zasláním poptávky těmto firmám poštou, upozorněním na poptávku výběrového řízení včetně průvodního dopisu e-mailem a týden před termínem podání nabídek telefonicky kontaktovat firmy s upozorněním na termín podání nabídek:

Alpin Mont Servis s.r.o., Dubí
Bytostav s.r.o., Ústí nad Labem
UniWel Stavby s.r.o., Teplice
TermoCon s.r.o., Novosedlice
STAVMART s.r.o., Krupka
KERMEN LOBRI s.r.o., Chabařovice
Řehák, Zabrušany
ABS s.r.o., Bílina
Hakim s.r.o., Bílina
Eurotherm-CZ s.r.o., Stružnice
Kasten, Neratovice
S-stav, Teplice
ARS-Axiom real s.r.o., Praha

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

-34-

K bodu 34

u s n e s e n í č. 324/2021

Představenstvo

PROJEDNALO

Realizaci výměny odvětrávacích žaluzií na objektech č. 181, 182, 188, 649 - Gagarinova ulice

ROZHODLO

Pověřit člena představenstva pana Mgr. Milana Pokorného provést průzkum trhu alespoň tří firem na realizaci výměny žaluzií na jednotlivých objektech

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 1-Mgr. Pokorný)

Zapsal: Bradáčová Šárka dne: 4.11.2021