

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 63. schůze představenstva družstva
konané dne 12. 9. 2024 od 16:00 hodin v zasedací místnosti v sídle družstva

Evidence usnesení č. 1471 – 1488/2024

Přítomni: Ing. David Kočiš, Miroslav Němeček, Miroslav Adámek – připojen vzdáleným přístupem, odpojen v čase 18,38 hod, Ing. Dagmar Košová, Mgr. Milan Pokorný, Ing. Tomáš Pytelka - připojen vzdáleným přístupem, odpojen v čase 18,38 hod, Jiří Rubinstein, Mgr. Lukáš Valenta

Ing. Jan Šimůnský - člen kontrolní komise

Omluven: Mgr. Zdeněk Kettner

Hosté: Ing. Radek Straka – zástupce firmy Ronica s.r.o., bod 2
Ing. Pavel Chládek – delegát objektu 651, bod 7
Andrea Kubíková – vedoucí technického oddělení, bod 2-8
Bc. Renáta Hetzeová – vedoucí oddělení nájemného, bod 9-10
Petra Vašíčková – vedoucí účetního oddělení, bod 11-16
Eva Grošová – vedoucí organizačního oddělení, bod 17-18

Jednání představenstva zahájil a řídil předseda představenstva pan Ing. David Kočiš. Konstatoval, že je přítomno 6 členů představenstva a 2 členové představenstva jsou připojeni vzdáleným přístupem. Celkem je přítomno 8 členů představenstva a představenstvo je tedy schopno usnášení.

1. Odsouhlasení programu jednání v navrženém pořadí, projednání zápisu z 62. schůze představenstva ze dne 1.8.2024 a kontrola usnesení. Bylo vzato na vědomí, že usnesení 729/2022 (39.schůze) a usnesení 1356/2024 (57. schůze) stále trvají.

Blok technického oddělení

2. Centrální sběr dat, dálkové odečty a rozúčtování
3. Objekt 507 – Výběr zhotovitele výměna vstupních dveří
4. Objekt 155, 156, 157 – Výběr zhotovitele výměna střešní krytiny
5. Částečná revokace usnesení č.923/2023
6. Žádost firmy Pohas s.r.o. o úpravu ceníkových položek
7. Objekt 651 – Schválení plánu oprav dle požadavku delegáta
8. Doplnění podmínek k výběru zhotovitele

Blok oddělení nájemného

9. Přehled dluhů na nájemném k 31.7.2024
10. Přehled dluhů na nájemném k 31.8.2024

Blok účetního oddělení

11. Informace o výsledku hospodaření nebytových středisek k 31.7.2024

12. Dluhy nebytových prostor k 31.8.2024
13. Úpravy tvorby DZO u objektů
14. Objekt 309 – Ukončení akce sanace střešního pláště
15. Objekt 512 – Ukončení akce výměna dveří do bytových jednotek
16. Objekt 507 – Stanovisko akce výměna dveří do bytových jednotek

Blok organizačního oddělení

17. Výstrahy a vyloučení
18. Přehled převodů a podnájmů

Ostatní

19. Výstavba garáží v lokalitě Trnovany - ulice Kosmonautů

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

- 1 -

K bodu 1a

Představenstvo odsouhlasilo program jednání v navrženém pořadí.

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

K bodu 1b

Představenstvo projednalo obsah zápisu z předchozí 62. schůze konané dne 1. 8. 2024, provedlo kontrolu usnesení a schválení zápisu.

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

K bodu 1c

Představenstvo vzalo na vědomí, že usnesení 729/2022 (39.schůze) a usnesení 1356/2024 (57.schůze) stále trvají.

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

- 2 -

K bodu 2

u s n e s e n í č. 1471/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Centrální sběr dat, dálkové odečty a rozúčtování spotřeby tepla, teplé a studené vody v objektech družstva.

ROZHODLO

- a) Uzavřít smlouvu na zajištění dodávky a montáže centrálního sběru dat - dálkových odečtů a rozúčtování spotřeby tepla, teplé vody a studené vody s firmou Ronica s.r.o., Teplice v předloženém znění.

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

- b) Pověřit technické oddělení připravit návrhy dvou smluv (odečty a poskytování informací a servis vodoměrů), které následně budou zaslány členům představenstva a členům kontrolní komise k připomínkování.

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

- 3 -

K bodu 3

u s n e s e n í č. 1472/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Návrh technického oddělení ohledně výběrového řízení na akci – Výměna vstupních dveří u objektu 507 – Antala Staška 1712-13, Teplice.

ROZHODLO

O realizaci akce a souhlasí s termínem výběru zhotovitele objektu 507 dne 7. 10.2024 v 15,30 hod.

Výběru zhotovitele se za představenstvo zúčastní tento člen: Miroslav Adámek

Za kontrolní komisi se zúčastní tento člen: Jiří Charvát

Termín pro podání nabídek výběrového řízení je stanoven do 4. 10.2024 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
- SOLODOOR a.s., Sušice

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

- 4 -

K bodu 4

u s n e s e n í č. 1473/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Návrh technického oddělení ohledně výběrového řízení na akci – Výměna střešní krytiny u objektů 155, 156, 157 – Arbesova 1582 – 83, 1580 – 81, 1578 – 79, Teplice.

ROZHODLO

O realizaci akce a souhlasí s termínem výběru zhotovitele objektu 155, 156 a 157 dne 23. 10.2024 v 15,30 hod.

Výběru zhotovitele se za představenstvo zúčastní tento člen: Jiří Rubinstein

Za kontrolní komisi se zúčastní tento člen: Bc. Tomáš Hadviga

Stavební bytové družstvo "Mír" Teplice - IČ: 00035351, DIČ: CZ00035351

Zapsáno v OR dne 9.12. 1970, vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl DR XXVI, vložka 297

sbdmir.cz

Termín pro podání nabídek výběrového řízení je stanoven do 22. 10.2024 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:

- Alpin Mont Servis s.r.o., Dubí
- Martin Andráš, klempířství – pokrývačství, Žitenice
- MOSLIT s.r.o., Trnovany
- Střechy Řezníček s.r.o., Liběšice
- Zdeněk Oravec, Litoměřice
- Pavel Luňáček, Dubí – Bystřice
- Střechy Šanda, s.r.o., Bílina
- David Klug – STAVKLEMPO, Kostomlaty pod Milešovkou
- Petr Kautský - K+K STŘECHY, Ústí nad Labem
- Kermen Lobri s.r.o., Chabařovice
- JAN SEIFERT - STŘEŠNÍ SYSTÉMY s.r.o., Děčín

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

- 5 -

K bodu 5

u s n e s e n í č. 1474/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Částečnou revokaci usnesení č. 923/2023 ze dne 9.3.2024.

Pan Mgr. Valenta navrhl protinávrh:

Navrhuji odložit jednání o tomto bodu do doby než se kontrolní komise vyjádří k žádosti o stanovisko k možnosti družstva vlastnit svůj družstevní podíl.

(hlasování – pro 5, proti 1-Mgr. Pokorný, zdržel se 2-Ing.Kočiš, Adámek)

- 6 -

K bodu 6

u s n e s e n í č. 1475/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost firmy POHAS s.r.o., Teplice o provedení úpravy – navýšení ceníkových položek na zajišťování činnosti v oblasti požární ochrany na objektech družstva.

ROZHODLO

Schválit žádost firmy POHAS s.r.o., Teplice o navýšení ceníkových položek a souhlasit s uzavřením dodatku č. 3 ke smlouvě v předloženém znění. Účinnost dodatku bude s platností od 1. 10.2024 a bude uzavřen na

dobu neurčitou s výpovědní lhůtou tři měsíce.

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

- 7 -

K bodu 7

u s n e s e n í č. 1476/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost delegáta objektu 651 – Raisova 2574, Teplice o provedení neplánovaných oprav a výměn v roce 2024.

ROZHODLO

Vyhovět žádosti delegáta objektu 651 za předpokladu zvýšení tvorby dlouhodobé zálohy na opravy s platností od 1. 7.2025 na 40 Kč/m², kdy neplánované opravy a výměny nepřesáhnou částku 285 000,- Kč. Rozhodnutí je podmíněno následným odsouhlasením financování schváleného plánu oprav a zvýšením platby DZO 40,-Kč/m² členskou schůzí objektu 651 nadpoloviční většinou všech.

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

Pan Mgr. Pokorný vznesl námitku:

Nesouhlasím s nekoncepční instalací magnetických zámků v bytových domech, na úkor elektrických zámků s panikovou klikou. Elektrické zámky mají jednoznačně nižší provozní náklady a na rozdíl od užívaných magnetických splňují veškeré bezpečnostní požadavky pro nouzové otevírání dveří.

- 8 -

K bodu 8

u s n e s e n í č. 1477/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Doplnění podmínek k výběru zhotovitele.

ROZHODLO

Souhlasit, že při budoucím schvalování dle čl. 32 bodu 6 Stanov bude technické oddělení požadovat od delegáta zápis ze schůze objektu společně s podpisovým archem, kde musí s realizací akce souhlasit minimálně 60 % družstevníků v daném objektu.

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

- 9 -

K bodu 9

u s n e s e n í č. 1478/2024

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Dluhy z nájemného bytů a garáží, činí k 31. 7.2024 – 1 539 653,- Kč, z toho – 55 873,- Kč tvoří pohledávka za zemřelými individuálními členy – nevyřízená dědická řízení.

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

- 10-

K bodu 10

u s n e s e n í č. 1479/2024

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Dluhy z nájemného bytů a garáží, činí k 31. 8.2024 – 1 377 056,- Kč, z toho – 68 512,- Kč tvoří pohledávka za zemřelými individuálními členy – nevyřízená dědická řízení.

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

- 11-

K bodu 11

u s n e s e n í č. 1480/2024

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Výsledek hospodaření nebytových středisek k 31. 7.2024, který činí zisk ve výši 4 418 054,30 Kč.

(hlasování – pro 6, proti 0, zdržel se 0)

-12-

K bodu 12

u s n e s e n í č. 1481/2024

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Dluhy nebytových prostor k 31. 8.2024 ve výši 246 610,13 Kč.

(hlasování – pro 6, proti 0, zdržel se 0)

- 13-

K bodu 13

u s n e s e n í č. 1482/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Úpravy v tvorbě DZO u objektů dle návrhu.

ROZHODLO

Schválit úpravu v tvorbě DZO u objektů dle návrhu účetního oddělení.

(hlasování – pro 6, proti 0, zdržel se 0)

- 14 -

K bodu 14

u s n e s e n í č. 1483/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Ukončení akce Sanace střešního pláště u objektu 309 – Doubravická 1658-1659, Teplice.

ROZHODLO

Převést ze statutárního fondu (SF) objektu 309 do fondu družstevní výstavby (FDV) částku 36 652,64 Kč, z dlouhodobé zálohy (DZO) objektu 309 převést do FDV 627 203,36 Kč a poskytnout objektu vnitrodružstevní půjčku ve výši 2 199 744,--Kč na dobu 6 let s 2,5% p.a. náhradou ztráty na úrocích k financování výše investičních nákladů uvedené akce. Od 1. 1. 2025 zavést objektu 309 do předpisu nájmu vnitrodružstevní půjčku P6 včetně náhrady ztráty na úrocích a snížit měsíční tvorbu DZO objektu na 15 Kč/m2.

(hlasování – pro 6, proti 0, zdržel se 0)

- 15-

K bodu 15

u s n e s e n í č. 1484/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Ukončení akce - Výměna vstupních dveří do bytových jednotek u objektu 512 – Trnovanská 1332-1334, Teplice.

ROZHODLO

Převést ze statutárního fond objektu 512 částku 146 610,54 Kč a z DZO převést 1 792 228,46 Kč do fondu družstevní výstavby k financování akce výměna vstupních dveří do bytových jednotek.

Podíl vlastníků bytových jednotek č. 331 a 343 na akci výměna vstupních dveří do bytových jednotek ve výši 32 314,- Kč/dveře uhradit z jejich dlouhodobé zálohy a v případě nedostatku financí je vyzvat k jednorázové úhradě. Finanční vyrovnání: Po dobu 36 měsíců od 1. 10. 2024 nastavit stejnou výši tvorby DZO, a to 898,- Kč/byt, čímž dojde k vyrovnání rozdílu v tvorbě DZO. U bytové jednotky č. 183, 263, 283 a 383, 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 to je 32 314,-Kč.

(hlasování – pro 6, proti 0, zdržel se 0)

- 16 -

K bodu 16

u s n e s e n í č. 1485/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost družstevníků objektu 507 – Antala Staška 1712-1713, Teplice o výměnu bytových dveří.

ROZHODLO

Vyhovět žádosti družstevníků objektu 507 s ohledem na stav dlouhodobé zálohy na opravy (DZO) a plánované opravy za předpokladu, že nebude významně překročena cena 35 tis. Kč / dveře a objem plánovaných oprav.

(hlasování – pro 6, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 17

u s n e s e n í č. 1486/2024

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:

| Pohledávky | | | | | Dluhy | | | | |
|------------|----------|------------|-----------------|---------|---------|----|---------|------|--------|
| Č. | Uživatel | Prostor č. | Adresa prostoru | Předpis | Nájemné | VT | Ostatní | DP | Celkem |
| 1. | | | | 6888 | -14146 | 0 | -726 | -547 | -15419 |
| 2. | | | | 9309 | -20652 | 0 | -726 | -727 | -22105 |
| 3. | | | | 2878 | -10938 | 0 | -557 | -182 | -11677 |
| | | | | 3200 | -7021 | 0 | -726 | -349 | -8096 |

ROZHODLO

Souhlasit s udělením výstrah dle návrhu organizačního oddělení.

(hlasování – pro 6, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 18

u s n e s e n í č. 1487/2024

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

1. že bylo ke dni 31. 8.2024 uzavřeno 32 převodů družstevních podílů dle čl. 17-18 Stanov SBD „Mír“ Teplice
2. že bylo ke dni 31. 8.2024 uděleno 20 souhlasů družstva k podnájmu bytu (části) a garáže členům družstva dle čl. 43 odst. 1 Stanov SBD „Mír“ Teplice

(hlasování – pro 6, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 19

u s n e s e n í č. 1488/2024

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Poskytnuté informace od předsedy představenstva pana Ing. Davida Kočiše, který shrnul schůzku proběhlou dne 2.9.2024 ohledně výstavby garáží v lokalitě Trnovany - ulice Kosmonautů.

(hlasování – pro 6, proti 0, zdržel se 0)

Zapsal: Bradáčová Šárka, dne 12. 9.2024