

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 38. schůze představenstva družstva
konané dne 6. 10. 2022 od 16:00 hodin v zasedací místnosti v sídle družstva

Evidence usnesení č.676-705/2022

Přítomni: Miroslav Němeček, Mgr. Lukáš Valenta, Miroslav Adámek, Mgr. Milan Pokorný, Ing. Tomáš Pytelka, Jiří Rubinstein, Ing. Dagmar Košová, Ing. David Kočiš, Mgr. Zdeněk Kettner-připojen vzdáleným přístupem, odpojen v čase 18,45 hod.

Ing. Jan Šimůnský - člen kontrolní komise

Omluven:

Hosté: Bc. Renata Hetzeová – vedoucí oddělení nájemného – bod 2
Petra Vašíčková – vedoucí účetního oddělení – bod 3-12
Andrea Kubíková – vedoucí technického oddělení – bod 13-18

Jednání představenstva zahájil a řídil předseda představenstva Miroslav Němeček. Konstatoval, že je přítomno 9 členů představenstva a představenstvo je tedy schopno usnášení. Předseda představenstva navrhl přidání bodu na program jednání (bod 29). Program byl schválen všemi 9 hlasy v následujícím znění:

1. Projednání zápisů ze schůzí představenstva a kontrola usnesení ze dne 8.9.2022 (36.schůze), 26.9.2022 (37.schůze) a hlasování per rollam ze dne 26.9.2022. Bylo vzato na vědomí, že usnesení č. 437/2022 (29.schůze) stále trvá.

Blok oddělení nájemného

2. Přehled dluhů na nájemném

Blok účetního oddělení

3. Dluhy nebytových prostor k 30.9.2022
4. Informace o výsledku hospodaření nebytových středisek k 31.8.2022
5. Penzijní připojištění zaměstnanců
6. Poplatek na správu – vlastníci jednotek
7. Objekt 650-dokončení akce zasklení lodžii
8. Objekt 181-dokončení akce zasklení lodžii
9. Vnitrodružstevní směrnice- Pracovní doba a poskytování požitků zaměstnancům družstva nad rámec ustanovení ZP
10. Návrh smlouvy-22HLAV s.r.o., audit roku 2022
11. Objekt 311 – doplnění DZO
12. Pověření účasti členů představenstva na schůzkách vlastníků

Blok technického oddělení

13. Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a dohoda o umístění stavby č.IV-12-4021223/VB/03, Teplice-U Hadích lázní-posílení NN
14. Objekt 515- výběrové řízení oprava střešního pláště
15. Losan – vyjádření k technickému stavu NP
16. Projednání dalšího postupu rekonstrukce světlíků v objektech ul. Gagarinova – firmou BGDS
17. Odkup pozemku – Gagarinova ul.
18. Rozbor poklesu nabídek na vypsaná VŘ

Blok organizačního oddělení

19. Návrhy na udělení výstrah před vyloučením, vyloučení členů družstva a revokace
20. Přehled převodů a podnájmů
21. Schválení termínu schůzí vlastníků u objektů 112 a 169 (23.11.2022 v 10:00 a 13:00), schválení pozvánky, schválení návrhu stanov SVJ
22. Schválení nákupu společných prostor v objektu 307 dle znaleckého posudku
23. Přidělení uvolněného bytu v Unčínské ulici, Teplice
24. Projednání postupu u vyloučených členů a stanovení výše nájmu
25. Projednání žádosti o umístění reklamy Čs. Dobrovolců, Teplice
26. Projednání žádosti "ANONYMIZOVANÝ TEXT" o prodloužení termínu na vyklizení bytu
27. Projednání žádosti firmy Losan o snížení nájmu

Blok ostatní

28. Vila Birnbaum

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

- 1 -

K bodu 1

Představenstvo projednalo zápisy z předchozích schůzí představenstva z níže uvedených dní, provedlo kontrolu usnesení a schválení zápisů:

8.9.2022 (36. schůze)

(hlasování – pro 8, proti 0, zdržel se 1-Mgr. Pokorný)

26.9.2022 (37. schůze)

hlasování – pro 8, proti 0, zdržel se 1-Rubinstein)

26.9.2022 - hlasování per rollam - schválen s opravou chyby

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

Vzalo na vědomí, že usnesení č.437/2022 (29.schůze) stále trvá.

SCHVÁLILO

obsahy zápisů z předchozí 36. schůze představenstva dne 8.9.2022, 37. schůze dne 26.9.2022 a hlasování per rollam ze dne 26.9.2022.

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

- 2 -

K bodu 2

u s n e s e n í č. 676/2022

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Dluhy z nájemného bytů a garáží, které činí k 31.8.2022 – 1.317.221,- Kč, z toho -181.326,- Kč tvoří pohledávka za zemřelými individuálními členy – nevyřízená dědická řízení.

- 3 -

K bodu 3

u s n e s e n í č. 677/2022

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Dluhy nebytových prostor k 30.9.2022 ve výši 284.385,- Kč.

- 4 -

K bodu 4

u s n e s e n í č. 678/2022

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Výsledek hospodaření nebytových středisek k 31.8. 2022, který činí 14.584.579,47 Kč.

- 5 -

K bodu 5

u s n e s e n í č. 679/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Příspěvek na penzijní pojištění zaměstnanců družstva od 1.1.2023.

ROZHODLO

- min. hranice příspěvku 500 Kč/měsíc (u nových nástupů až po 3 měsíční zkušební době)
- dále pak: 4 měsíce až 5 let – 500,-- Kč/měsíc
- 6 let až 10 let – 1 000,--Kč/měsíc

11 let až 15 let – 1 500,-- Kč/měsíc

16 let a více – 2 000,-- Kč/měsíc

U lidí, kteří mají v tuto chvíli nad 2 000,--Kč/ měsíc ponechat a dále nezvyšovat.

- u dlouhodobě nemocných pozastavení vyplácení příspěvku (více jak 3 měsíce)
- u pracujících starobních důchodců nevyplácet penzijní připojištění (s platností od 1.1.2023)

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

- 6 -

K bodu 6

u s n e s e n í č. 680/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Úpravu poplatku za správu družstva u vlastníků jednotek.

ROZHODLO

Upravit u všech vlastníků jednotek – členů i nečlenů družstva nastavit poplatek za správu: 165,- Kč/měsíc a byt; 35,-- Kč/měsíc a garáž.

U vlastníků – nečlenů družstva připočítat k základu DPH dle platných předpisů. Změnu výše poplatku za správu provést s platností od 1. 7. 2023.

Další poplatky budou účtovány dle Sazebníku poplatků družstva s platností od 1.12.2022.

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

- 7 -

K bodu 7

u s n e s e n í č. 681/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Dokončení akce - Zasklení bytových lodžií u objektu 650, Gagarinova 1429, Teplice.

ROZHODLO

Převést z DZO objektu 650 částku 537.513,23 Kč a z SF objektu 19.788,77 Kč do FDV k financování akce – zasklení lodžií. Po dobu 48 měsíců od 1. 1. 2023 nastavit stejnou výši tvorby DZO, a to 829,31 Kč/byt, čímž dojde k vyrovnání rozdílu v tvorbě DZO. U bytu č. 11 a 24, kde proběhlo zasklení lodžie na vlastní náklady nájemníka provést finanční vyrovnání formou jednorázového snížení DZO s výplatou z DZO ve výši ceny 1 ks zasklení lodžie tj. 39 807,29 Kč .

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

-8-

K bodu 8

u s n e s e n í č. 682/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Dokončení akce - Zasklení bytových lodží u objektu 181, Gagarinova 1436, Teplice.

ROZHODLO

Převést z DZO objektu 181 částku 530.745,94 Kč a z SF objektu 20.351,06 Kč do FDV k financování akce – zasklení lodží. Po dobu 39 měsíců od 1. 1. 2023 nastavit stejnou výši tvorby DZO, a to 1.029,07 Kč/byt, čímž dojde k vyrovnání rozdílu v tvorbě DZO. U bytu č. 11,12,13, kde proběhlo zasklení lodžie navlastní náklady nájemníka provést finanční vyrovnání formou jednorázového snížení DZO s výplatou z DZO ve výši ceny 1 ks zasklení lodžie tj. 40 125,- Kč.

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

-9-

K bodu 9

u s n e s e n í č. 683/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Návrh Vnitrodružstevní směrnice – Pracovní doba a poskytování požitků zaměstnancům družstva nad rámec ustanovení ZP.

ROZHODLO

Schválit Vnitrodružstevní směrnici– Pracovní doba a poskytování požitků zaměstnancům družstva nad rámec ustanovení ZP dle návrhu.

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

- 10 -

K bodu 10

u s n e s e n í č. 684/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Návrh smlouvy s auditorskou firmou 22HLAV s.r.o., Ústí nad Labem na audit za rok 2022, která byla odsouhlasena na SD dne 8.6.2022.

ROZHODLO

Schválit předložený návrh smlouvy s auditorskou firmou 22HLAV s.r.o., Ústí nad Labem.

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

- 11 -

K bodu 11

u s n e s e n í č. 685/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Dokončení akce – Oprava střešního pláště u objektu 311, V Závětří 1668-70, Teplice, kdy se objekt dostal do záporných čísel na stavu DZO.

ROZHODLO

Převést přeplatek na úrocích částku 600 tis. Kč do DZO objektu 311 k úhradě minusového zůstatku a pokrytí oprav roku 2023.

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

- 12-

K bodu 12

u s n e s e n í č. 686/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Pověření členů představenstva na schůzkách vlastníků dle navrženého harmonogramu.

ROZHODLO

Pověřit členy představenstva na schůzkách vlastníků dle navrženého harmonogramu v tomto složení:

7.11.2022 Jiří Rubinstein
8.11.2022 Mgr. Lukáš Valenta
9.11.2022 Mgr. Milan Pokorný
10.11.2022 Miroslav Adámek
14.11.2022 Jiří Rubinstein
15.11.2022 Ing. David Kočíš

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

- 13-

K bodu 13

u s n e s e n í č. 687/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Navržené znění smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene IV-12-4021223/VB/03 společnosti ČEZ Distribuce a.s. - název stavby: TP-Teplice, U Hadích lázní – posílení NN.

ROZHODLO

Schválit znění smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene IV-12-4021223/VB/03 společnosti ČEZ Distribuce a.s. - název stavby: TP-Teplice, U Hadích lázní – posílení NN dle návrhu.

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

K bodu 14

u s n e s e n í č. 688/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Návrh technického oddělení ohledně výběrového řízení na akci – Oprava střešního pláště u objektu 515 – Trnovanská 1289-91, Teplice.

ROZHODLO

O realizaci akce a souhlasí s termínem výběru zhotovitele objektu 515 dne 24.10.2022 v 14,00 hod.

Výběru zhotovitele se za představenstvo zúčastní tito členové: Mgr. Valenta

Za kontrolní komisi se zúčastní tito členové: Ing. Šimůnský

Termín pro podání nabídek výběrového řízení je stanoven do 21.10.2022 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:

- KERMEN LOBRI s.r.o., Marie Kršňákové 135, 403 17 Chabařovice, IČ 24152951
- Alpin Mont Servis s.r.o., Ruská 94/68, 417 01 Dubí 1, IČ 25491270
- Jan Seifert, střešní systémy, Liberecká 300/17, 405 02 Děčín, IČ 18364861
- IZOLTEC hydroizolační technologie s.r.o., Chomutovská 206, 431 51 Klášterec nad Ohří, IČ 03607585

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

K bodu 15

u s n e s e n í č. 689/2022

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Vyjádření technického oddělení k technickému stavu nebytového prostoru v Alejní ulici, Teplice – firma Losan

K bodu 16

u s n e s e n í č. 690/2022

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Zápis z jednání dne 5.10.2022 ohledně rekonstrukce světlíků v objektech ul. Gagarinova, Teplice – firmou BGDS s.r.o.

- 17 -

K bodu 17

u s n e s e n í č. 691/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Navrženou smlouvu na odkup pozemků v Gagarinově ulici.

ROZHODLO

Odložit tento bod na příští jednání představenstva.

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

- 18 -

K bodu 18

u s n e s e n í č. 692/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Dodaný rozbor TO o skutečnostech poklesu množství nabídek pro vypisovaná výběrová řízení.

ROZHODLO

Pověřit TO o kategorizaci firem.

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

- 19 -

K bodu 19a

u s n e s e n í č. 693/2022

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:

"ANONYMIZOVANÝ TEXT"

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

K bodu 19b

u s n e s e n í č. 694/2022

Představenstvo

ROZHODLO O VYLOUČENÍ

"ANONYMIZOVANÝ TEXT"

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

K bodu 19c

u s n e s e n í č. 695/2022

Představenstvo

ROZHODLO

O revokaci usnesení o udělení výstrah před vyloučením a vyloučení členů

"ANONYMIZOVANÝ TEXT"

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

-20-

K bodu 20

u s n e s e n í č. 696/2022

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

1. že bylo uzavřeno 22 smluv o převodu družstevních podílů dle čl. 17-18 Stanov SBD Mír Teplice
2. udělení 258 souhlasů družstva k podnájmu bytu (části) a garáže členům družstva dle čl. 43 odst. 1 Stanov SBD Mír Teplice

-21-

K bodu 21

u s n e s e n í č. 697/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Schválení termínu schůzí vlastníků u objektů 112 a 169 (23.11.2022 v 10:00 a 13:00), schválení pozvánky, schválení návrhu stanov SVJ a pověření člena představenstva k účasti.

ROZHODLO

1/ Souhlasit s termínem konání ustavující schůze SVJ Jugoslavská 2534, 2535 za účasti notářky JUDr. Matějkové v termínu 23.11.2022 od 10:00 hodin, schválit předložený návrh stanov spolu s pozvánkou a pověřit místopředsedu představenstva Mgr. Lukáše Valentu a předsedu představenstva Miroslava Němečka v zastupováním družstva na schůzi vlastníků.

2/ Souhlasit s termínem konání ustavující schůze SVJ Přítkovská 1502, 1503 za účasti notářky JUDr. Matějkové v termínu 23.11.2022 od 13:00 hodin, schválit předložený návrh stanov spolu s pozvánkou a pověřit místopředsedu představenstva Mgr. Lukáše Valentu a předsedu představenstva Miroslava Němečka v zastupováním družstva na schůzi vlastníků.

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

- 22 -

K bodu 22

u s n e s e n í č. 698/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Koupi společných prostor odpovídající 619/38797 z 3,8 m2 nacházejících se v bytovém domě č.p. 1662, Doubravická ulice, Teplice, na pozemku p.č. 2250/62, obec Teplice, k.ú. Teplice-Trnovany, číslo LV 6692 dle znaleckého posudku.

ROZHODLO

O koupi části společných prostor odpovídající 619/38797 z 3,8 m2 nacházejících se v bytovém domě č.p. 1662, Doubravická ulice, Teplice, na pozemku p.č. 2250/62, obec Teplice, k.ú. Teplice-Trnovany, číslo LV 6692, za cenu 1120,- Kč.

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

- 23 -

K bodu 23

u s n e s e n í č. 699/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Přidělení uvolněného bytu v Unčínské ulici, Teplice.

ROZHODLO

Umístit opakované nabídky na prodej uvolněného bytu po dobu 30 dní na stránky družstva a S-reality za cenu znaleckého posudku.

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

- 24 -

K bodu 24

u s n e s e n í č. 700/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Postup u vyloučených členů a stanovení výše nájmu.

ROZHODLO

Odložit bod na příští jednání představenstva.

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

- 25 -

K bodu 25
u s n e s e n í č. 701/2022
Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost o umístění reklamy na objektu 132 - Čs. Dobrovolců 2779, Teplice.

ROZHODLO

Pronajmout reklamní plochy 50 m2 na objektu družstva v Čs. Dobrovolců, Teplice za cenu 3000,- Kč/měsíc vč. DPH na dobu 1 roku s tím, že na svůj náklad firma zajistí opravu okolí úchytných ocelových ok za předpokladu souhlasu s danou firmou.

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

- 26 -

K bodu 26
u s n e s e n í č. 702/2022
Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost "ANONYMIZOVANÝ TEXT" o prodloužení termínu na vyklizení bytu.

ROZHODLO

Prodloužit lhůtu pro předání bytu do 28.2.2023 dle žádosti z důvodu úhrady dluhů ve výši 140.000,- Kč a za podmínky řádného placení nájemného.

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

-27-

K bodu 27
u s n e s e n í č. 703/2022
Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost firmy Losan s.r.o. o snížení nájemného z důvodu nevyhovujícího technického stavu pronajatého nebytového prostoru.

ROZHODLO

Souhlasit se slevou maximálně do výše "ANONYMIZOVANÝ TEXT" z ceny současného nájemného, pověřit organizační oddělení vyvoláním dalšího jednání, zjištěním bližších údajů ke spotřebě energií a pověřit TO k vyhodnocení těchto údajů. Případné další hlasování proběhne formou per rollam.

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

-28-

K bodu 28

u s n e s e n í č. 704/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Další postup ve věci prodeje vily Birnbaum.

ROZHODLO

Nabídnout opakovaný prodej vily Birnbaum dle znaleckého posudku zprostředkovatelskou firmou JSRI s.r.o., 403 35 Libouchec.

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

-29-

K bodu 29

u s n e s e n í č. 705/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Pověření člena představenstva pana Miroslava Adámka k účasti na shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 2769, Vančurova ul., Teplice konaného dne 12.10.2022 v 16,30 hod.

ROZHODLO

Pověřit pana Adámka k účasti na shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 2769, Vančurova ul., Teplice konaného dne 12.10.2022 v 16,30 hod.

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

Zapsal: Bradáčová Šárka dne: 6.10.2022