

**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 54. schůze představenstva družstva  
konané dne 11. 1. 2024 od 16:00 hodin v zasedací místnosti v sídle družstva

**Evidence usnesení č. 1269 – 1292/2024**

**Přítomni:** Ing. David Kočiš, Miroslav Němeček, Mgr. Lukáš Valenta, Miroslav Adámek, Jiří Rubinstein,  
Mgr. Zdeněk Kettner, Ing. Dagmar Košová, Ing. Tomáš Pytelka

Ing. Jan Šimůnský – člen kontrolní komise

**Omluven:** Mgr. Milan Pokorný

**Hosté:** Bc. Renáta Hetzeová – vedoucí oddělení nájemného – bod 2-5  
Petra Vašíčková – vedoucí účetního oddělení – bod 6-13  
Eva Grošová – vedoucí organizačního oddělení – bod 14-20  
Andrea Kubíková – vedoucí technického oddělení – bod 21-25

Jednání představenstva zahájil a řídil předseda představenstva pan Ing. David Kočiš. Konstatoval, že je přítomno 8 členů představenstva a představenstvo je tedy schopno usnášení.

1. Projednání zápisu ze schůze představenstva a kontrola usnesení ze dne 7.12.2023.  
Bylo vzato na vědomí, že usnesení 256/2021 (24.schůze), usnesení 692/2022 (38.schůze), usnesení 729/2022 (39.schůze) a usnesení 730/2022 (39.schůze) stále trvají.

#### **Blok oddělení nájemného**

2. Přehled dluhů na nájemném k 31.12.2023
3. Odpis pohledávky z předluženého dědictví – zemřelý
4. Odpis přeplatků z nájemného – ukončená užívání
5. Vyúčtování přeplatků a nedoplatků z vyúčtování zálohových položek za rok 2023

#### **Blok účetního oddělení**

6. Informace o výsledku hospodaření nebytových středisek k 30.11.2023
7. Dluhy nebytových prostor k 31.12.2023
8. Návrh úpravy tvorby DZO u objektů
9. Tvorba rezervy na dovolenou
10. Tvorba opravné položky – úroky a poplatky z prodlení
11. Objekt 124 - Ukončení akce bytové dveře
12. Objekt 509 - Ukončení akce bytové dveře
13. Objekt 616 - Ukončení akce bytové dveře

#### **Blok organizačního oddělení**

14. Výstrahy a vyloučení

15. Přehled převodů a podnájmů
16. Odvolání proti usnesením představenstva družstva
17. Zrušení prominutí poplatků za souhlas s podnájemem
18. Informace o soudním sporu
19. Kamerové záznamy
20. Zveřejňování objektů bez delegáta

### **Blok technického oddělení**

21. Objekt 620, 816 - Výběr zhotovitele sanace střechy
22. Objekt 164 - Výběr zhotovitele rozvody elektro
23. Objekt 634 - Nepovolená klimatizace
24. Informace ke kontrolám systému vytápění
25. Částečná revokace usnesení č. 1221/2023

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 zápis z předchozí 53. 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) a usnesení 730/2022 (39.schůze) stále trvají.

#### **PROJEDNALO**

Obsah zápisu z předchozí 53. schůze představenstva konané dne 7.12.2023.

(hlasování – pro 6, proti 0, zdržel se 2-Ing. Košová, Ing. Pytelka)

- 2 -

#### **K bodu 2**

#### **u s n e s e n í č. 1269/2024**

Představenstvo

#### **VZALO NA VĚDOMÍ**

Dluhy z nájemného bytů a garáží činí k 31.12.2023 – 1 078 483,- Kč, z toho – 140 100,- Kč tvoří pohledávka za zemřelými individuálními členy – nevyřízená dědická řízení.

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

- 3 -

K bodu 3  
u s n e s e n í č. 1270/2024  
Představenstvo

**PROJEDNALO**

Návrh na odpis dluhu z nájemného u předluženého dědictví po panu [REDACTED]

**ROZHODLO**

Dluh ve výši 57 544 Kč odepsat do nákladů družstva – usnesení OS č.j. [REDACTED]

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

- 4 -

K bodu 4  
u s n e s e n í č. 1271/2024  
Představenstvo

**PROJEDNALO**

Návrh na odpis přeplatků u ukončených užívání.

**ROZHODLO**

Přeplatky u ukončených užívání v souhrnu 7 398 Kč odepsat do výnosů družstva.

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

- 5 -

K bodu 5  
u s n e s e n í č. 1272/2024  
Představenstvo

**PROJEDNALO**

Návrh na vypořádání přeplatků a nedoplatků z vyúčtování zálohových položek za rok 2023.

**ROZHODLO**

Schválit vypořádání přeplatků a nedoplatků z vyúčtování zálohových položek za rok 2023 v navrhovaném znění.

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

- 6 -

K bodu 6  
u s n e s e n í č. 1273/2024  
Představenstvo

**VZALO NA VĚDOMÍ**

Výsledek hospodaření nebytových středisek k 30.11.2023, který činí 21 122 384,92 Kč.

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

- 7 -

K bodu 7

u s n e s e n í č. 1274/2024

Představenstvo

**VZALO NA VĚDOMÍ**

Dluhy nebytových prostor k 31.12.2023 ve výši 115 592,- Kč.

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

- 8 -

K bodu 8

u s n e s e n í č. 1275/2024

Představenstvo

**PROJEDNALO**

Ukončení úprav v tvorbě DZO u objektů 128, 163, 403 a 542.

**ROZHODLO**

Schválit ukončení úpravy v tvorbě DZO u objektů dle návrhu účetního oddělení.

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

- 9 -

K bodu 9

u s n e s e n í č. 1276/2024

Představenstvo

**PROJEDNALO**

Návrh účetního oddělení - Tvorba rezervy na dovolenou roku 2023.

**ROZHODLO**

Zrušit rezervu na dovolenou roku 2022 a vytvořit rezervu na dovolenou, která nebyla vyčerpaná v roce 2023. Převést rezervu na dovolenou do roku 2024 ve výši 222 311,- Kč.

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

-10-

K bodu 10

u s n e s e n í č. 1277/2024

Představenstvo

**PROJEDNALO**

Návrh účetního oddělení -Tvorba opravné položky – úroky a poplatky z prodlení.

**ROZHODLO**

Zrušit opravnou položku vytvořenou v roce 2022 ve výši 126 582 Kč a vytvořit v roce 2023 opravnou položku ve výši 70 595 Kč.

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

K bodu 11

u s n e s e n í č. 1278/2024

Představenstvo

**PROJEDNALO**

Ukončení akce výměna vstupních dveří do bytových jednotek u objektu 124 – Fibichova 1825-26, Teplice.

**ROZHODLO**

Převést ze statutárního fond objektu 124 částku 58 509,29 Kč a z DZO převést 1 312 750,71 Kč do fondu družstevní výstavby k financování akce výměna vstupních dveří do b.j.

Finanční vyrovnání: Po dobu 54 měsíců od 1. 3. 2024 nastavit stejnou výši tvorby DZO, a to 577,- Kč/byt, čímž dojde k vyrovnání rozdílu v tvorbě DZO. Po ukončení splácení úvěru (vč. úroku) v předpise, zvýšit tvorbu DZO + 15 Kč/m2 a to od 1.7.2024 (tj. stejná tvorba 577,-Kč/b.j.+ 15 Kč/m2). U bytových jednotek č. 113 a 281, 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. 31.165,- Kč.

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

K bodu 12

u s n e s e n í č. 1279/2024

Představenstvo

**PROJEDNALO**

Ukončení akce výměna vstupních dveří do bytových jednotek u objektu 509 – Trnovanská 1275-79, Teplice.

**ROZHODLO**

Převést ze statutárního fond objektu 509 částku 134 825,74 Kč a z DZO převést 2 607 061,26 Kč do fondu družstevní výstavby k financování akce výměna vstupních dveří do b.j.. Podíl vlastníků, kteří se přidali k výměně dveří do b.j., tj. 651 a 781, uhradit z jejich DZO a při nedostatku financí je vyzvat k jednorázovému doplatku. Finanční vyrovnání: po dobu 27 měsíců od 1. 3. 2024 nastavit stejnou výši tvorby DZO, a to 1 005,- Kč/byt, čímž dojde k vyrovnání rozdílu v tvorbě DZO. U bytových jednotek č. 1041, 1032, 943, 713 a 663, 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. 27.147,40 Kč.

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

K bodu 13

u s n e s e n í č. 1280/2024

Představenstvo

**PROJEDNALO**

Ukončení akce výměna vstupních dveří do bytových jednotek u objektu 616 – Štúrova 1252-54, Teplice.

## **ROZHODLO**

Převést z DZO objektu 616 částku 918 811,- Kč do fondu družstevní výstavby k financování akce výměna vstupních dveří do b.j.. Finanční vyrovnání: po dobu 30 měsíců od 1. 3. 2024 nastavit stejnou výši tvorby DZO, a to 851,- Kč/byt, čímž dojde k vyrovnání rozdílu v tvorbě DZO.

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

- 14 -

K bodu 14

u s n e s e n í č. 1281/2024

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:

### **Výstrahy před vyloučením z družstva**

Pohledávky					Dluhy k 11. 1. 2024				
Č.	Uživatel	Prostor č.	Adresa prostoru	Předpis	Nájemné	VT	Ostatní	DP	Celkem
1				2153	-10985	0	-726	-302	-12013
2				2626	-10669	0	-726	-230	-11625
3				1929	-12285	0	-460	-351	-13096
4				3259	-7838	0	-557	-334	-8729

## **ROZHODLO**

Souhlasit s udělením výstrah dle návrhu.

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

- 15 -

K bodu 15

u s n e s e n í č. 1282/2024

Představenstvo

## **VZALO NA VĚDOMÍ**

- že bylo ke dni 31.12.2023 uzavřeno 26 smluv o převodu družstevních podílů dle čl. 17-18 Stanov SBD Mír Teplice
- že bylo ke dni 31.12.2023 uděleno 21 souhlasů družstva k podnájmu bytu (části) a garáže členům družstva dle čl. 43 odst. 1 Stanov SBD Mír Teplice

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

- 16 -

K bodu 16

u s n e s e n í č. 1283/2024

Představenstvo

### **PROJEDNALO**

Odvolání proti usnesením představenstva družstva.

### **ROZHODLO**

Odložit bod na další jednání představenstva vzhledem k nejasnosti odvolání a pozvat člena družstva na další jednání představenstva.

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

- 17 -

K bodu 17

u s n e s e n í č. 1284/2024

Představenstvo

### **PROJEDNALO**

Návrh organizačního oddělení na zrušení prominutí poplatků za souhlas s podnájmem lidem z Ukrajiny, kterým byl na základě doložení víza strpění poplatků odpuštěn.

### **NÁVRH ROZHODNUTÍ**

Zrušit odpuštění poplatku za souhlas s podnájmem bytu pro válkou postižené občany Ukrajiny.

Vzhledem ke schválení protinávrhu se tento bod stal nehlasovatelným.

### **ROZHODLO**

Rozhodlo tento bod předložit na SD s tím, že budou již zahájeny přípravné práce a budou připraveny podrobné podklady, které budou k dispozici před finálním hlasováním o zařazení tohoto bodu na SD.

(hlasování – pro 5, proti 3-Mgr. Valenta, Ing. Kočíš, Ing. Košová, zdržel se 0)

- 18-

K bodu 18

u s n e s e n í č. 1285/2024

Představenstvo

### **VZALO NA VĚDOMÍ**

Informace o soudním sporu [REDACTED]

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

- 19 –

K bodu 19

u s n e s e n í č. 1286/2024

Představenstvo

### **PROJEDNALO**

Kamerové záznamy.

### **ROZHODLO**

Pověřit technické oddělení zajištěním uchování kamerových záznamů z kamerových systému instalovaných na všech bytových objektech družstva na dobu 30 dní.

(hlasování – pro 0, proti 6, zdržel se 2-Mgr. Valenta, Adámek)

-20-

K bodu 20

u s n e s e n í č. 1287/2024

Představenstvo

### **PROJEDNALO**

Zveřejňování objektů bez delegáta.

### **ROZHODLO**

Odložit bod na další jednání představenstva vzhledem k neúčasti navrhovatele.

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

- 21 -

K bodu 21

u s n e s e n í č. 1288/2024

Představenstvo

### **PROJEDNALO**

Návrh technického oddělení ohledně výběrového řízení na akci – sanace střešního pláště u objektu 816 – Trnovanská 1280-81 a objektu 620 – Trnovanská 1282-85, Teplice (stavebně se jedná o jeden objekt).

### **ROZHODLO**

O realizaci akce a souhlasí s termínem výběru zhotovitele objektu 816 a 620 dne 26.2.2024 v 15,30 hod.

Výběru zhotovitele se za představenstvo zúčastní tento člen: Miroslav Adámek, Ing. David Kočíš

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

Termín pro podání nabídek výběrového řízení je stanoven do 23.2.2024 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:

- KERMEN LOBRI s.r.o., Chabařovice
- Alpin Mont Servis s.r.o., Dubí 1
- Jan Seifert, střešní systémy, Děčín
- RN Střechy, Jirkov
- PRAIZ Stavební izolace s.r.o., Praha 8-Střížkov



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

- 22 -

K bodu 22

u s n e s e n í č. 1289/2024

Představenstvo

### **PROJEDNALO**

Návrh technického oddělení ohledně výběrového řízení na akci – Výměna rozvodů elektro společných prostor u objektů 164 – Přítkovská 1498-1501, Teplice.

### **ROZHODLO**

O realizaci akce a souhlasí s termínem výběru zhotovitele objektu 164 dne 14.2.2024 v 15,30 hod.

Výběru zhotovitele se za představenstvo zúčastní tento člen: Jiří Rubinstein

Za kontrolní komisi se zúčastní tento člen: Ing. Jan Šimůnský

Termín pro podání nabídek výběrového řízení je stanoven do 13.2.2024 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:

- Sakař Emil, Duchcov
- Ercé stavby s.r.o., Ústí nad Labem
- Just Miroslav, Krupka
- Elektoreal s.r.o., Teplice
- ELREV s.r.o., Ústí nad Labem
- Jurčík Zdeněk, Teplice

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

- 23 -

K bodu 23

u s n e s e n í č. 1290/2024

Představenstvo

### **PROJEDNALO**

Nepovolenou montáž klimatizační jednotky v objektu 634 / bytová jednotka ■■■ - U Divadla 2992, Teplice.

### **ROZHODLO**

Souhlasit s návrhem technického oddělení a pověřit technické oddělení vyzvat nájemce jednotky k provedení demontáže jednotky, výměně AL parapetního plechu a opravě ostění. Nájemci navrhnout řešit situaci mobilní klimatizační jednotkou, která je umístěna v bytové jednotce. Výdech klimatizace z bytové jednotky je možné vyřešit do skleněné výplně okna a osazením mřížky.

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

K bodu 24

u s n e s e n í č. 1291/2024

Představenstvo

**PROJEDNALO**

Informace k vyhlášce č. 38/2022 Sb., o kontrole provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání.

**ROZHODLO**

Souhlasit s návrhem technického oddělení se zadáním objednávky na provádění kontrol provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání firmě Real plus ENERGY s.r.o., Teplice dle předložené CN ze dne 9.1.2024.

(hlasování – pro 4, proti 1-Mgr. Valenta, zdržel se 3-Rubinstein, Ing. Košová, Ing. Pytelka)

**ROZHODLO**

Pověřit technické oddělení doplnění dalších cenových nabídek a vyjasnění předložené nabídky firmy Real plus ENERGY s.r.o., Teplice. Pověřit technické oddělení, aby informovalo delegáty dotčených objektů do 29.2.2024.

(hlasování – pro 6, proti 2-Adámek, Ing. Kočiš, zdržel se 0)

K bodu 25

u s n e s e n í č. 1292/2024

Představenstvo

**PROJEDNALO**

Částečnou revokaci usnesení č.1221/2023 ze dne 9.11.2023 – stavební úpravy NP v ulici Alejní 2786, Teplice.

**ROZHODLO**

Souhlasit s uzavřením smlouvy o dílo s firmou TermoCon s.r.o. na částku ve výši 1 157 609,49 Kč bez DPH.

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

-----  
Zapsal: Bradáčová Šárka, dne 11.1.2024