

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 36. schůze představenstva družstva
konané dne 8. 9. 2022 od 16:00 hodin v zasedací místnosti v sídle družstva

Evidence usnesení č. 637 – 666/2022

Přítomni: Miroslav Němeček, Mgr. Lukáš Valenta, Miroslav Adámek, Ing. Tomáš Pytelka, Jiří Rubinstein,
Ing. Dagmar Košová-přítomna od 16,15 hod , Ing. David Kočíš

Bc. Tomáš Hadviga - člen kontrolní komise

Omluveni: Mgr. Zdeněk Kettner, Mgr. Milan Pokorný

Hosté: Bc. Renata Hetzeová – vedoucí oddělení nájemného – bod 2
Petra Vašíčková – vedoucí účetního oddělení – bod 3-15
Milan Vopasek – pracovník technického oddělení – bod 22

Jednání představenstva zahájil a řídil předseda představenstva Miroslav Němeček. Konstatoval, že je přítomno 7 členů představenstva a představenstvo je tedy schopno usnášení. Program byl schválen všemi 7 hlasy v následujícím znění:

1. Projednání zápisu ze schůze představenstva a kontrola usnesení ze dne 4.8.2022. 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. Poplatek na správu – vlastníci jednotek
4. Objekt 172-dokončení akce-oplocení pozemku
5. Dluhy nebytových prostor k 15.8.2022
6. Informace o výsledku hospodaření nebytových středisek k 31.7.2022
7. Dluhopisy OH Investments Holding a.s.
8. Objekt 646 – dokončení akce zasklení lodžii
9. Objekt 635 – dokončení akce výměna dveří
10. Objekt 106 – dokončení akce oprava střešního pláště
11. Objekt 164 – dokončení akce oprava střešního pláště
12. Objekt 505 – dokončení akce výměna rozvodů elektro spol.prostor
13. Objekt 408 – dokončení akce oprava bytového objektu
14. Pojištění odpovědnosti členů orgánů
15. Objekt 174 – zvýšení tvorby DZO

Blok technického oddělení

16. Objekt 627 – výběrové řízení oprava střešního pláště
17. Objekt 628 – výběrové řízení oprava střešního pláště
18. Objekt 515 – výběrové řízení oprava střešního pláště
19. Objekt 162 – výběrové řízení II.kolo výměna dveří
20. Objekt 510 – výběrové řízení výměna dveří do komor
21. Žádost firmy Kermen Lobri o zvýšení cen
22. Zpracování projektové dokumentace k provedení oprav elektro pro r.2023
23. Rozbor poklesu nabídek na vypsaná VŘ
24. Objekt 630 – žádost družstevníků o zrušení výběrového řízení
25. Objekt 630-námitky firmy HT DVEŘE s.r.o k výběru zhotovitele
26. Žádost firmy BGDS s.r.o. o prodloužení termínu dokončení díla

Blok organizačního oddělení

27. Návrhy na udělení výstrah před vyloučením členů družstva, revokace
28. Přehled převodů a podnájmů
29. Žádost "ANONYMIZOVANÝ TEXT" o možnost přidělení uvolněného bytu do nájmu
30. Žádost "ANONYMIZOVANÝ TEXT" o odklad předání bytu

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

- 1 -

K bodu 1

Představenstvo projednalo zápis z předchozí 35.schůze představenstva ze dne 4.8.2022, provedlo kontrolu usnesení a schválení zápisu. Vzalo na vědomí, že usnesení č.437/2022 (29.schůze) stále trvá.

SCHVÁLILO

obsah zápisu z předchozí 35. schůze představenstva dne 4.8.2022.

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

- 2 -

K bodu 2

u s n e s e n í č. 637/2022

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Dluhy z nájemného bytů a garáží, které činí k 31.7.2022 – 1.299.377,- Kč, z toho -179.982,- Kč tvoří pohledávka za zemřelými individuálními členy – nevyřízená dědická řízení

K bodu 3

u s n e s e n í č. 638/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Úpravu poplatku na správu družstva u vlastníků jednotek

ROZHODLO

Odložit tento bod na příští jednání představenstva

(hlasování – pro 6, proti 0, zdržel se 1-Mgr. Valenta)

K bodu 4

u s n e s e n í č. 639/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Dokončení akce u objektu 172, Jankovcova 2871-2, Teplice – oplocení pozemku p.č. 539/2, k.ú. Teplice – Trnovany

ROZHODLO

Převést ze Statutárního fondu (SF) objektu 172 do FDV částku 25.438,82 Kč a z dlouhodobé zálohy (DZO) objektu 172 převést do FDV 10 751,18 Kč k financování družstevního podílu investičních nákladů výše uvedené akce. Podíl vlastníků výše uvedené akce financovat z jejich dlouhodobých záloh.

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

K bodu 5

u s n e s e n í č. 640/2022

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Dluhy nebytových prostor k 15.8.2022 ve výši 283.642,- Kč.

ROZHODLO

Odepsat pohledávku za "ANONYMIZOVANÝ TEXT" ve výši 19.965,- Kč do nákladů družstva v souvislosti s uložením věcí zajištěných v rámci exekuce s ohledem na promlčení těchto nákladů.

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

- 6 -

K bodu 6

u s n e s e n í č. 641/2022

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Výsledek hospodaření nebytových středisek k 31.7. 2022, který činí 12.367.715,41 Kč.

- 7 -

K bodu 7

u s n e s e n í č. 642/2022

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Okolnosti týkající se správy majetku emitenta OH Investments Holding, a.s., která je propojená se společností Arca Investments a.s.. Firma OH Investments Holding, a.s. oznámila že splacení výnosů za rok 2022 je v této situaci pro ni problém. Byla zaslána společnosti OH Investments Holding, a.s. výzva k úhradě úroků za rok 2022 a v případě nevyplacení výnosových úroků okamžité splacení dluhopisů.

Do konce roku 2022 je třeba zvážit částečnou či plnou tvorbu opravné položky na finanční majetek ve spojitosti s dluhopisy Ondrášovka Holding a.s. ve výši 5 mil. Kč.

-8-

K bodu 8

u s n e s e n í č. 643/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Dokončení akce - Zasklení bytových lodžií u objektu 646, Gagarinova 1425, Teplice

ROZHODLO

Převést z DZO objektu 646 částku 524.861,83 Kč a z SF objektu 19.721,17 Kč do FDV k financování akce – zasklení lodžií. Po dobu 48 měsíců od 1. 10. 2022 nastavit stejnou výši tvorby DZO, a to 756,40 Kč/byt, čímž dojde k vyrovnání rozdílu v tvorbě DZO. U bytu č. 34, 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. 35.270,50 Kč

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

-9-

K bodu 9

u s n e s e n í č. 644/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Dokončení akce - Výměna vstupních dveří do bytových jednotek objektu 635 – Aloise Jiráska 2320, Jankovcova 2317-19, 2245-46, Teplice

ROZHODLO

Převést z DZO objektu 635 1.315.405,97 Kč a z SF objektu 50.599,03 Kč do FDV k financování akce - výměna vstupních dveří do b.j. Po dobu 24 měsíců od 1. 10. 2022 nastavit stejnou výši tvorby DZO, a to 1 162,-- Kč/byt, čímž dojde k vyrovnání rozdílu v tvorbě DZO. U bytu č. 121, 232 a 521, 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. 27.877,65 Kč.

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

- 10 -

K bodu 10

u s n e s e n í č. 645/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Dokončení akce - Oprava střešního pláště objektu 106 –Opavská 2653, Teplice

ROZHODLO

Převést ze statutárního fondu (SF) objektu 106 do fondu družstevní výstavby (FDV) částku 13.991,35 Kč a z dlouhodobé zálohy (DZO) objektu 106 převést do FDV 81.296,65 Kč k financování výše investičních nákladů uvedené akce. Neinvestiční náklady ve výši 472.032,33 Kč uhradit z DZO objektu. Podíl vlastníka uhradit z jeho DZO.

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

- 11 -

K bodu 11

u s n e s e n í č. 646/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Dokončení akce - Oprava střešního pláště objektu 164 –Přítkovská 1498-1501, Teplice

ROZHODLO

Převést ze statutárního fondu (SF) objektu 164 do fondu družstevní výstavby (FDV) částku 54.693,46 Kč a z dlouhodobé zálohy (DZO) objektu 164 převést do FDV 40.796,54 Kč k financování výše investičních nákladů uvedené akce. Neinvestiční náklady ve výši 1.462.973,-- Kč uhradit z DZO objektu. Podíl vlastníků uhradit z jejich DZO.

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

K bodu 12

u s n e s e n í č. 647/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Dokončení akce - Výměna rozvodů elektro ve společných prostorách obsahující také dodávku a montáž domácích videotelefonů do bytů u objektu 505 –Antala Staška 1708-9, Teplice

ROZHODLO

Převést ze statutárního fondu (SF) objektu 505 55.965,40 Kč a z dlouhodobé zálohy (DZO) převést do FDV 310.041,60 Kč k financování investičních nákladů výše uvedené akce. Neinvestiční náklady akce ve výši 1.034.771,35 Kč financovat z DZO objektu 505. Podíl vlastníků u neinvestiční části akce rozdělit dle jejich spoluvlastnických podílů a uhradit z jejich DZO. Investiční část ve výši 8.927 Kč/b.j. vlastníků těchto b.j. 411 a 482 uhradit z jejich DZO.

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

K bodu 13

u s n e s e n í č. 648/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Dokončení akce - Oprava bytového objektu 408 –Kollárova 581, Krupka

ROZHODLO

Převést ze statutárního fondu (SF) objektu 408 30.526,58 Kč a z dlouhodobé zálohy (DZO) převést do FDV 538.337,42 Kč k financování investičních nákladů výše uvedené akce. Neinvestiční náklady akce ve výši 1.219.809,-- Kč financovat z DZO objektu 408.

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

K bodu 14

u s n e s e n í č. 649/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Pojištění odpovědnosti členů orgánů

ROZHODLO

Odložit rozhodnutí na mimořádné jednání představenstva 26.9.2022 v 15,30 hodin

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

K bodu 15
u s n e s e n í č. 650/2022
Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost delegáta objektu 174 o zvýšení tvorby DZO, a to na 12 Kč/m2 UPP bytu od 1. 10. 2022.

ROZHODLO

Zvýšit u objektu 174 tvorby DZO na 12 Kč/m2 UPP a byt, od 1. 10. 2022 dle žádosti delegáta, tj. 27.657,60 Kč/měsíc/byty za objekt.

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

K bodu 16
u s n e s e n í č. 651/2022
Představenstvo

PROJEDNALO

Návrh technického oddělení ohledně výběrového řízení na akci - oprava střešního pláště bytového objektu 627 – Opavská 2614-16, Teplice

ROZHODLO

Schválit navržený okruh firem s možností rozšíření a po dodání veškerých potřebných podkladů z TO představenstvo urychleně rozhodne o termínu výběrového řízení – na mimořádném jednání nebo hlasováním per rollam.

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

K bodu 17
u s n e s e n í č. 652/2022
Představenstvo

PROJEDNALO

Návrh technického oddělení ohledně výběrového řízení na akci - Opravu střešního pláště bytového objektu 628 –Opavská 2617-19, Teplice

ROZHODLO

Schválit navržený okruh firem s možností rozšíření a po dodání veškerých potřebných podkladů z TO představenstvo urychleně rozhodne o termínu výběrového řízení – na mimořádném jednání nebo per rollam.

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

K bodu 18

u s n e s e n í č. 653/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Návrh technického oddělení ohledně výběrového řízení na akci - Opravu střešního pláště bytového objektu 515 – Trnovanská 1289 - 1291, Teplice

ROZHODLO

Schválit navržený okruh firem s možností rozšíření a po dodání veškerých potřebných podkladů z TO představenstvo urychleně rozhodne o termínu výběrového řízení – na mimořádném jednání nebo per rollam.

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

K bodu 19

u s n e s e n í č. 654/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Návrh technického oddělení ohledně II. kola výběrového řízení na akci - Výměna vstupních dveří do bytových jednotek a komor u objektu 162 – Havířská 1441 – 1442, Teplice

ROZHODLO

O realizaci akce a souhlasí s termínem výběru zhotovitele objektu 162 dne 12.10.2022 v 15,30 hod.

Výběru zhotovitele se za představenstvo zúčastní tito členové: Adámek

Za kontrolní komisi se zúčastní tito členové: Ing. Šimůnský

Termín pro podání nabídek výběrového řízení je stanoven do 11.10.2022 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:

- BOULIT s.r.o., Jirkov
- HT Dveře s.r.o., Brno
- Severočeská Energetická s.r.o., Teplice
- ADLO – bezpečnostní dveře s.r.o., Praha
- Aspra, Duchcov
- Čáslavské APOLO
- Prodoor s.r.o, Otvice

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

K bodu 20

u s n e s e n í č. 655/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Návrh technického oddělení ohledně výběrového řízení na akci - Výměna vstupních dveří do komor a úklidových místností bytového objektu 510 – Trnovanská 1292 - 1296, Teplice

ROZHODLO

O realizaci akce a souhlasí s termínem výběru zhotovitele objektu 510 dne 10.10.2022 v 15,00 hod.

Výběru zhotovitele se za představenstvo zúčastní tito členové: Rubinstein

Za kontrolní komisi se zúčastní tito členové: Ing. Šimůnský

Termín pro podání nabídek výběrového řízení je stanoven do 7.10.2022 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:

- BOULIT s.r.o., Jirkov
- HT Dveře s.r.o., Brno
- Severočeská Energetická s.r.o., Teplice
- ADLO – bezpečnostní dveře s.r.o., Praha
- Aspra, Duchcov
- Čáslavské APOLO
- Prodoor s.r.o, Otvice

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

K bodu 21

u s n e s e n í č. 656/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost firmy KERMEN LOBRI s.r.o. o úpravu cen v servisní smlouvě na zajišťování pohotovostní služby včetně servisních prací při opravách střešních pláštů.

ROZHODLO

Schválit navržené úpravy cen takto:

- a) Sazba za zajišťování pohotovostní služby (čekací sazba) je stanovena ve výši 15,- Kč za hodinu zůstává beze změny
- b) Provedené výkony budou v době od 7.00 – 15.30 hod. účtovány HZS ve výši 320,- Kč – **úprava na 420,- Kč/hod.**
- c) Provedené výkony budou v době od 15.30 - 7.00 hod. účtovány HZS ve výši 350,- Kč - **úprava na 490,- Kč/hod.**
- d) Provedené výkony budou v době pracovního klidu a svátků účtovány HZS ve výši 350,- Kč - **úprava na 500,- Kč/hod.**
- d) K výše uvedeným výkonům bude účtována sazba za dopravu ve výši 250,- Kč/1 výjezd – **úprava na 350,- Kč/1 výjezd**

e) Odborná prohlídka a posouzení rozsahu opravy – doposud 1 000,- Kč/ 1 prohlídka, žádost o úpravu **na 1 500,- Kč/ 1 prohlídka**

Marný výjezd 1 000,- Kč zůstává beze změny.

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

- 22 -

K bodu 22

u s n e s e n í č. 657/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Rekonstrukce rozvodů elektro v objektech družstva – plán na rok 2023, schválení firmy pro zpracování podkladů pro výběr zhotovitele a pro vypracování PD.

ROZHODLO

Schválit firmu TECHSERVIS CZ spol. s r.o. jakožto zpracovatele podkladů pro výběr zhotovitele a vypracování PD pro výměny rozvodů elektro i pro rok 2023 dle podkladů

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

- 23 -

K bodu 23

u s n e s e n í č. 658/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

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

ROZHODLO

Vzhledem k nepřítomnosti vedoucí TO na jednání představenstva odložit tento bod na příští jednání představenstva.

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

- 24 -

K bodu 24

u s n e s e n í č. 659/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost družstevníků objektu 630 – Trnovanská 1528-1535, Teplice o odložení podpisu smlouvy o dílo s vítězem výběrového řízení na dodávku a montáž vchodových dveří do bytů a o zrušení proběhlého výběrového řízení

ROZHODLO

Pověřit předsedu představenstva Miroslava Němečka a členy představenstva Ing. Davida Kočiše, Ing. Tomáše Pytelku vyvoláním jednání s žadateli objektu 630 s upřesněním termínu jednání po domluvě.

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

- 25 -

K bodu 25

u s n e s e n í č. 660/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Námítky účastníka výběrového řízení firmy HT DVEŘE s.r.o. proti rozhodnutí zadavatele o výběru nejvýhodnější nabídky a žádost o přezkoumání rozhodnutí hodnotitelské komise

ROZHODLO

Představenstvo se žádostí detailně zabývá, přezkoumává rozhodnutí hodnotitelské komise a ve věci budou probíhat další jednání se zúčastněnými stranami. O výsledku bude firma informována.

(hlasování – pro 5, proti 0, zdržel se 2-Ing. Košová, Němeček)

- 26 -

K bodu 26

u s n e s e n í č. 661/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost firmy BDGS s.r.o. o prodloužení náhradního smluvního termínu dokončení díla na akcích - Výměna stávajících žaluzií – odvětrání schodiště u bytových domů v Teplicích, ul. Gagarinova 1423, 1428, 1436 a 1438 z důvodu nedodaných elektronických součástí systému.

ROZHODLO

Odložit rozhodnutí o žádosti na příští jednání představenstva a pověřit TO zjištěním stavu věci, konečného termínu dokončení díla a termín o který žádá firma BDGS s.r.o.

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

-27-

K bodu 27

u s n e s e n í č. 662/2022

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 7, proti 0, zdržel se)

-28-

K bodu 28

u s n e s e n í č. 663/2022

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

1. že bylo uzavřeno 37 smluv o převodu družstevních podílů dle čl. 17-18 Stanov SBD Mír Teplice
2. udělení 223 souhlasů družstva k podnájmu bytu (části) a garáže členům družstva dle čl. 43 odst. 1 Stanov SBD Mír Teplice

-29-

K bodu 29

u s n e s e n í č. 664/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost nečlena o uzavření nájemní smlouvy k bytu ve vlastnictví družstva.

ROZHODLO

Představenstvo bere žádost na vědomí a rozhodlo, že žádost nelze projednat, neboť není dostatečně určitá.

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

-30-

K bodu 30

u s n e s e n í č. 665/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost "ANONYMIZOVANÝ TEXT" o odklad předání bytu na adrese Trnovanská 1528, Teplice do 30.11.2022 z důvodu zajištění ubytování od 1.12.2022. Původně dle usn.č.547/2022 byl termín již prodloužen do 31.8.2022.

ROZHODLO

Vyhovět žádosti a prodloužit termín do 30.9.2022. Jestliže ve stanoveném termínu byt řádně žadatel nevyklidí a nepředá družstvu, pověřit OO předáním věci exekutorovi.

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

-31-

K bodu 31

u s n e s e n í č. 666/2022

Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost pana Šmutzera Michala v zastoupení spoluobčanů o podporu výzvy občanů vedení města Teplice v záležitosti řešení akutní situace v areálu Perla a jeho okolí.

ROZHODLO

Podpořit žádost „Výzvu občanů“ k situaci v areálu Perla.

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

Zapsal: Bradáčová Šárka dne: 8.9.2022