

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 55. schůze představenstva družstva
konané dne 1. 2. 2024 od 16:00 hodin v zasedací místnosti v sídle družstva

Evidence usnesení č. 1293 – 1323/2024

Přítomni: Ing. David Kočiš, Miroslav Němeček, Miroslav Adámek, Jiří Rubinstein, Mgr. Zdeněk Kettner,
Ing. Dagmar Košová, Ing. Tomáš Pytelka, Mgr. Milan Pokorný-přítomen od 16,05 hodin

Jiří Charvát – místopředseda kontrolní komise

Omluven: Mgr. Lukáš Valenta

Hosté: Petra Vašíčková – vedoucí účetního oddělení – bod 4-15
Eva Grošová – vedoucí organizačního oddělení – bod 16-24
Andrea Kubíková – vedoucí technického oddělení – bod 25-31

Jednání představenstva zahájil a řídil předseda představenstva pan Ing. David Kočiš. Konstatoval, že je přítomno 7 členů představenstva a představenstvo je tedy schopno usnášení.

1. Projednání zápisu ze schůze představenstva a kontrola usnesení ze dne 11.1.2024.
Bylo vzato na vědomí, že usnesení 256/2021 (24.schůze), usnesení 729/2022 (39.schůze) a usnesení 730/2022 (39.schůze) stále trvají.

Blok ostatní

2. Návrh delegáta objektu 131
3. Návrh delegáta objektu 525

Blok účetního oddělení

4. Informace o výsledku hospodaření nebytových středisek k 31.12.2023
5. Dluhy nebytových prostor k 31.1.2024
6. Návrh úpravy tvorby DZO u objektu
7. Ukončení splátek úvěrů a půjček do 30.9.2024
8. Informace ze škodní komise
9. Objekt 184 – Stanovisko k výměně dveří
10. Objekt 143 – Poskytnutí vnitrodružstevní půjčky
11. Čerpání rezervy na opravy NP Alejní ul.
12. Tvorba rezervy na opravy - nebytové prostory
13. Tvorba rezervy na opravy - správní budova
14. Mobilní operátor
15. Informace o dani z nemovitosti

Blok organizačního oddělení

16. Výstrahy a vyloučení

17. Přehled převodů a podnájmů
18. Uvolněný byt do nájmu – Javorová ulice
19. Uvolněný byt do nájmu – Gagarinova ulice
20. Objekt 640 - Volba delegáta
21. Zveřejňování objektů bez delegáta
22. Odvolání proti usnesením představenstva družstva
23. Zpětvzetí vyloučeného člena družstva
24. Žádost Newo media – reklamní plochy

Blok technického oddělení

25. Objekt 603 - Výběr zhotovitele rozvody elektro
26. Objekt 184 - Výběr zhotovitele výměna dveří do bytových jednotek
27. Výběr zhotovitele - kontroly systému vytápění
28. Smlouva o smlouvě budoucí na zřízení věcného břemene - Májová ulice
29. Změny sazeb a ceníkových položek - firma Müller Teplice s.r.o.
30. Rozhodnutí o zpracování PENB
31. Kategorizace firem

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 7, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 1b

Představenstvo projednalo zápis z předchozí 54. schůze, provedlo kontrolu usnesení a schválení zápisu. Vzalo na vědomí, že usnesení 256/2021 (24.schůze), usnesení 729/2022 (39.schůze) a usnesení 730/2022 (39.schůze) stále trvají.

PROJEDNALO

Obsah zápisu z předchozí 54. schůze představenstva konané dne 11.1.2024.

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

- 2 -

K bodu 2

u s n e s e n í č. 1293/2024

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Návrh delegáta objektu 131 – Alejní 2758, Teplice pana Josefa Vraníka ohledně úpravy sazebníku poplatků.

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

- 3 -

K bodu 3

u s n e s e n í č. 1294/2024

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Delegát objektu 525 – Přítkovská 1611-12, Teplice pan [REDAKCE] vzal svoji žádost zpět.

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

- 4 -

K bodu 4

u s n e s e n í č. 1295/2024

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Výsledek hospodaření nebytových středisek k 31.12.2023, který činí 20 760 625,93 Kč.

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

- 5 -

K bodu 5

u s n e s e n í č. 1296/2024

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Dluhy nebytových prostor k 25.1.2024 ve výši 136 921,72 Kč.

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

- 6 -

K bodu 6

u s n e s e n í č. 1297/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Úpravu v tvorbě DZO u objektu 312 – V Závětrí 1671-72, Teplice.

ROZHODLO

Schválit úpravu v tvorbě DZO u objektu 312 dle návrhu účetního oddělení.

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

- 7 -

K bodu 7

u s n e s e n í č. 1298/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Ukončení splátek úvěrů a půjček do 30.9.2024 dle návrhu účetního oddělení.

ROZHODLO

Ukončit splátky úvěrů včetně úroků a splátky půjček v předpise nájmu u jednotlivých objektů dle přílohy.

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

- 8 -

K bodu 8

u s n e s e n í č. 1299/2024

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Informace ze škodní komise dle přílohy.

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

- 9 -

K bodu 9

u s n e s e n í č. 1300/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost družstevníků objektu 184 – Gagarinova 1431, Teplice o výměnu bytových dveří.

ROZHODLO

Vyhovět žádosti družstevníků objektu 184 s ohledem na stav DZO a plánované opravy lze povolit výměnu bytových dveří u objektu 184 za předpokladu, že nebude významně překročena cena 35 tis. Kč a dveře a objem plánovaných oprav.

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

-10-

K bodu 10

u s n e s e n í č. 1301/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Poskytnutí vnitrodružstevní půjčky družstevníkům objektu 143 v SVJ Vančurova 2769, Teplice ve výši rozdílu mezi podílem na akci vestavby výtahu a naspořenými penězi.

ROZHODLO

Poskytnout družstevníkům objektu 143 v SVJ Vančurova 2769, Teplice vnitrodružstevní půjčku ve výši 160 tis. Kč na dobu 3 let s náhradou ztráty na úrocích 2,5 %. Předpis půjčky zavést do předpisu nájmu od 1.7.2024.

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

K bodu 11

u s n e s e n í č. 1302/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Čerpání rezervy na opravy NP Alejní ul. u dokončené akce - instalace vytápění v nebytovém prostoru od firmy RONICA, s.r.o. Teplice ve výši 498 866,- Kč bez DPH. Jednalo se o neinvestiční akci.

ROZHODLO

Rozpustit rezervu na opravy nebytových prostor ve výši 498 866,- Kč.

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

K bodu 12

u s n e s e n í č. 1303/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Návrh účetního oddělení -Tvorba účetní rezervy na opravy nebytových prostor v Alejní ulici s ohledem na plánované opravy v následujících letech a přihlédnutím k zpracovaným nabídkám.

ROZHODLO

Dotvořit účetní rezervu na opravy nebytových prostor (obchody – Alejní ul.) ve výši 2 000 tis. Kč.

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

K bodu 13a

u s n e s e n í č. 1304/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Návrh účetního oddělení -Tvorba účetní rezervy na rekonstrukci strukturované kabeláže ve správní budově a opravu kanceláře.

ROZHODLO

Vytvořit účetní rezervu na rekonstrukci strukturované kabeláže ve správní budově a opravu kanceláře ve výši 470 tis. Kč.

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

K bodu 13b

u s n e s e n í č. 1305/2024

Představenstvo

ROZHODLO

Dotvořit opravnou položku k hmotnému majetku – vile Birnbaum ve výši 1.611.996,- Kč.

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

- 14 -

K bodu 14

u s n e s e n í č. 1306/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Nabídky telefonních operátorů z důvodu končící smlouvy s mobilním operátorem O2 Czech Republic a.s..

ROZHODLO

Uzavřít smlouvu s mobilním operátorem O2 Czech Republic a.s.. na dobu určitou z důvodu nejuvýhodnější nabídky.

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

- 15-

K bodu 15

u s n e s e n í č. 1307/2024

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Informace o dani z nemovitých věcí.

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

- 16-

K bodu 16

u s n e s e n í č. 1308/2024

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

Porušování domovního řádu a stanov družstva			
Č.	Uživatel	Prostor č.	Adresa prostoru
1	██████████	103/3332- VL (ZČV zapláceno dne 3.2.1998)	██████████
2	██████████	160/0442	██████████

ROZHODLO

Souhlasit s udělením výstrah dle návrhu.

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

K bodu 17

u s n e s e n í č. 1309/2024

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

1. že bylo ke dni 31.1.2024 uzavřeno 33 smluv o převodu družstevních podílů dle čl. 17-18 Stanov SBD Mír Teplice
2. že bylo ke dni 31.1.2024 uděleno 33 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)

K bodu 18

u s n e s e n í č. 1310/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Uzavření nájemní smlouvy se zájemcem panem [REDAKCE] na byt č. 606/0262 - Javorová 3029, Teplice za schválených podmínek.

ROZHODLO

Uzavřít nájemní smlouvu se zájemcem panem [REDAKCE] na byt č. 606/0262 - Javorová 3029, Teplice za schválených podmínek.

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 1-Ing. Košová)

K bodu 19

u s n e s e n í č. 1311/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Uzavření nájemní smlouvy se zájemcem slečnou [REDAKCE] na byt č. 647/0024 – Gagarinova 1426, Teplice za schválených podmínek.

ROZHODLO

Uzavřít nájemní smlouvu se zájemcem slečnou [REDAKCE] na byt č. 647/0024 – Gagarinova 1426, Teplice za schválených podmínek.

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 1-Ing.Košová)

K bodu 20

u s n e s e n í č. 1312/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Svolání členské schůze u objektu 640 – Josefa Šafaříka 2519, Teplice (bez delegáta) za účelem volby delegáta.

ROZHODLO

Pověřit předsedu představenstva pana Ing. Davida Kočiše a člena představenstva pana Miroslava Adámka k účasti na členské schůzi k volbě delegáta. Pověřit organizační oddělení svoláním a organizací schůze volebního obvodu za účelem volby nového delegáta dne 26.2.2024 od 17,30 hodin.

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

K bodu 21

u s n e s e n í č. 1313/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Zveřejňování objektů bez delegáta.

ROZHODLO

Na zveřejňovaném seznamu volebních obvodů bez delegáta uvádět i čísla samospráv, kde jeden volební obvod čítá více než jednu samosprávu.

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

K bodu 22

u s n e s e n í č. 1314/2024

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Odvolání proti usnesením představenstva družstva.

(hlasování – pro 3- Adámek, Mgr. Kettner, Ing. Kočiš, proti 1- Mgr. Pokorný, zdržel se 4)

K bodu 23

u s n e s e n í č. 1315/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Zpětvzetí vyloučeného člena družstva pana [REDAKCE] – Habrová 3104, Teplice.

ROZHODLO

Vyloučeného člena pana [REDAKCE] nevzít zpět do družstva a pověřit právního zástupce družstva jednáním v tomto směru s Okresním soudem v Teplicích.

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

- 24 -

K bodu 24

u s n e s e n í č. 1316/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Žádost firmy Newo media s.r.o., Teplice o prodloužení tří smluv na pronájem reklamních ploch dle přílohy.

ROZHODLO

Vyhovět žádosti firmy Newo media s.r.o., Teplice, prodloužit tři smlouvy na pronájem reklamních ploch na další dva roky za podmínek navýšení cen za pronájem. Pověřit organizační oddělení vyvoláním jednání ohledně navýšení.

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

- 25 -

K bodu 25

u s n e s e n í č. 1317/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Návrh technického oddělení ohledně výběrového řízení na akci – Výměna rozvodů elektro společných prostor u objektu 603 – Březová 3088-9, Teplice.

ROZHODLO

O realizaci akce a souhlasí s termínem výběru zhotovitele objektu 603 dne 13.3.2024 v 16,00 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 12.3.2024 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
- SEMCO energy, spol. s r.o., Ústí nad Labem
- ELSTAVBA GROUP s. r. o., Duchcov

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

Pan Mgr. Milan Pokorný vznesl námitku:

Nesouhlasím, aby byly nadále bez souhlasu představenstva družstva zadávány zakázky v podobě zpracování projektových dokumentací elektro k předem neschváleným akcím a zakázkám. Protestuji proti neprovádění údržby elektrických zařízení, doporučované družstvu revizními techniky. Naopak parciální rekonstrukce elektro a individuální instalace přepěťových ochran prověřované KK jsou ve většině případů plýtváním prostředky bytových domů a prostředky družstva. Tvrzení zpracovatele předložené projektové dokumentace k objektu Březová 3088-89, a sice, že protokol o stanovení vnějších vlivů není nutné vypracovávat, je chybné a v rozporu s platnou legislativou.

- 26-

K bodu 26

u s n e s e n í č. 1318/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Návrh technického oddělení ohledně výběrového řízení na akci – výměna vstupních dveří do bytových jednotek u objektu 184 – Gagarinova 1431, Teplice.

ROZHODLO

O realizaci akce a souhlasí s termínem výběru zhotovitele objektu 184 dne 28.2.2024 v 15,30 hod.

Výběru zhotovitele se za představenstvo zúčastní tento člen: Ing. Dagmar Košová

Za kontrolní komisi se zúčastní tento člen: Jiří Charvát

Termín pro podání nabídek výběrového řízení je stanoven do 27.2.2024 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:

- 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)

- 27-

K bodu 27

u s n e s e n í č. 1319/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Informace k vyhlášce č. 38/2022 Sb., o kontrole provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání. V souladu s usnesením č. 1291/12024 zaslalo technické oddělení žádost o zpracování cenové nabídky těmto dalším firmám:

- Vladimír Skalník, Ústí nad Labem
- Energy Consuling - Projekt s.r.o., Praha 3
- DRAKISA s.r.o., Telnice
- Frontiers Technologies s.r.o., Praha 10
- Žubretovský Pavel, Rtyň nad Bílinou
- Energo - Envi s.r.o, Praha 8

ROZHODLO

Souhlasit s návrhem technického oddělení na zadání 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 z důvodu. Objednávka bude vystavena na objekty s výměníkovými či objektovými předávacími stanicemi v domech s výkonem větším než 70 kW.

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

- 28-

K bodu 28

u s n e s e n í č. 1320/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Návrh smlouvy o smlouvě budoucí pro společnost ČEZ Distribuce, a. s. v rámci stavby rekonstrukce NN na zřízení věcného břemene - Májová 1474-76 a 1477, Teplice.

ROZHODLO

Souhlasit s uzavřením Smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a dohody o umístění stavby č. IE-12-4007315 k parc.č. 1297/6 a 2444, v k.ú. Teplice - Trnovany dále souhlasit s uzavřením Smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a dohody o umístění stavby č. IE-12-4007315 na pozemku parc.č. 2443, v k.ú. Teplice-Trnovany ve výši spoluvlastnického podílu 23728/24408, vše v předloženém znění. Výše náhrady bude stanovena znaleckým posudkem po dokončení stavby. Znalecký posudek zajistí na svůj náklad společnost ČEZ Distribuce a.s..

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

- 29-

K bodu 29

u s n e s e n í č. 1321/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Návrh firmy Müller Teplice s.r.o., Teplice ohledně změny sazeb a ceníkových položek pro rok 2024.

ROZHODLO

Souhlasit s návrhem firmy Müller Teplice s.r.o., Teplice na úpravu ceníků pro rok 2024, s úpravou HZS a s úpravou sazby za pohotovostní službu v navrženém znění.

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

- 30-

K bodu 30

u s n e s e n í č. 1322/2024

Představenstvo

PROJEDNALO

Rozhodnutí o zpracování PENB.

ROZHODLO

Souhlasit s návrhem hodnotitelské komise a schválit pro zpracování PENB firmy takto:

- TERMO + holding, a.s. - pro zpracování 70 ks PENB v celkové výši 1 034 305,- Kč bez DPH, 1 251 509 Kč včetně 21% DPH
- REAL Plus ENERGY s.r.o. - pro zpracování 49 ks PENB v celkové výši 638 970,- Kč bez DPH, 773 154 Kč včetně 21% DPH
- pana Ing. Jaroslava Vrbu - pro zpracování 26 ks PENB ve výši 358 000,00 Kč bez DPH (není plátce DPH).
Seznam objektů viz příloha.

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

- 31-

K bodu 31

u s n e s e n í č. 1323/2024

Představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Zpracování usnesení č. 692/2022, kdy bylo technické oddělení pověřeno zpracovat kategorizaci firem.

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

Zapsal: Bradáčová Šárka, dne 1.2.2024