

Z á p i s

ze 43. schůze představenstva SBD "Mír" Teplice konané dne
25. července 2019 od 15,00 hod. v zasedací místnosti družstva

Evidence usnesení č. 1125 - 1148/19

Přítomni: JUDr. Ing. Andrášek,LLM, Ing. Hakrová, Ing. Kočiš, Neudert,
Schlöser, Tomsová, Mgr. Vašků, Ing. Žídková

Omluveni: Mgr. Štych

Hosté: Ing. David Kotrba - zástupce akreditované laboratoře - k bodu 4
Mgr. Doležalová - předsedkyně kontrolní komise
Mgr. David - vedoucí organizačního úseku (k bodu 11 - 12)
p. Kubíková - vedoucí technického úseku (k bodu 2 - 4,6,7,21)
Ing. Mandzáková - vedoucí ekonomického úseku (k bodu 5,8,9,22,23)

Jednání představenstva zahájil a řídil předseda představenstva JUDr. Ing. Marek Andrášek. Konstatoval, že je přítomno 8 členů představenstva a představenstvo je tedy schopno usnášení. Poté předložil návrh programu jednání ke schválení popř. k doplnění. Program byl schválen všemi hlasy v tomto znění:

1. Projednání zápisu z minulé schůze a kontrola usnesení
2. Projednání zápisu ze schůze technické komise z 15. 7. 2019
3. Stanovisko TK k žádosti nájemníků bytového objektu č. 606, Javorová 3028 - 3029, Teplice o povolení zasklení bytových lodžií.
4. Projednání postupu čištění rozvodů TV - Legionella
5. Stanovisko EÚ k žádosti nájemníků bytového objektu č. 606, Javorová 3028 - 3029, Teplice o povolení zasklení bytových lodžií.
6. Projednání žádosti nájemníků bytového objektu č. 606, Javorová 3028 - 3029, Teplice o povolení zasklení bytových lodžií.
7. Stanovení okruhu firem pro II. kolo výběru zhotovitele na opravu střešního pláště u bytových objektů
8. Stav dlužného nájemného k 30. 6. 2019
9. VH k 30. 6. 2019
10. Projednání zápisu ze schůze ČBK z 29. 5. 2019
11. Návrh na udělení výstrahy před vyloučením člena z družstva
12. Návrh na vyloučení člena z družstva
13. Projednání Žádosti 4 delegátů o to, aby byli pozváni na jednání představenstva, na kterém se budou projednávat žádosti i návrhy
14. Projednání Návrhu 40 delegátů na zařazení záležitosti na program jednání dle čl. 60 odst. 14 Stanov - Nechceme převod družstevních bytů v družstvu SBD Mír do osobního vlastnictví
15. Projednání Návrhu 41 delegátů na zařazení záležitosti na program jednání dle čl. 60 odst. 14 Stanov - Projednání předběžného opatření Krajského soudu v Ústí nad Labem týkající se komise pro rozdělení zisku a prověření způsobu hospodaření střediska ostatního hospodaření
16. Projednání Žádosti 41 delegátů o písemné zaslání znění úkolů uložených předsedovi představenstva pro rok 2019 ve smyslu č. 6 zásad odměňování členů orgánů Stavebního bytového družstva "Mír"
17. Projednání Žádosti 41 delegátů o sdělení termínu schůze představenstva projednávající termíny SD, termínů shromáždění delegátů a termínů odeslání pozvánek na shromáždění delegátů konaných od podání žádosti, do konce roku 2019
18. Projednání Žádosti 41 delegátů o písemné sdělení vysvětlení, kde v rozpočtu střediska ostatního hospodaření schvalovaného na SD 13.6.2019 pod bodem 6, lze nalézt - v jaké konkrétní položce a v jaké výši slevu z poplatku na správu družstva

19. Projednání Opakované výzvy ke zpřístupnění informací členům nástupní komise doručenu advokátní kanceláří Kocián Šolc Balaščík v zastoupení Miroslava Němečka
20. Pozemky okolo objektů - Štúrova ul. - informace o jednání s p.Prokúpkem
21. Informace o jednání se zástupcem firmy Futurenet ISP s.r.o.
22. Změna tvorby DZO - objekt 310 - v Závětří 1653, 1654, Teplice
23. Nabídka ČSOB

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

K bodu 1

představenstvo SBD Mír

SCHVÁLILLO

obsah zápisu z minulé schůze

KONSTATOVALO, že usnesením č.

1098/19 - kterým bylo uloženo předsedovi představenstva vyvolat osobní jednání se zástupcem firmy Futurenet ISP s.r.o. za účelem zjištění záměru dalšího působení firmy v objektech družstva v oblasti budování optických sítí, a to případně současně s jinými dodavateli

splněno - sam. bod programu

1123/19 - kterým bylo uloženo předsedovi představenstva předsedovi představenstva dále jednat s p. Prokúpkem o výši a podmínkách nájmu.

splněno - sam. bod programu

K bodu 2

u s n e s e n í č. 1 1 2 5 / 1 9

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

obsah zápisu ze schůze technické komise z 15. 7. 2019

K bodu 3

u s n e s e n í č. 1 1 2 6 / 1 9

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

stanovisko technické komise k žádosti uživatelů bytů objektu č. 606, Javorová 3028 -3029, Teplice o povolení zasklení bytových lodžii. TK s realizací souhlasí

K bodu 4

u s n e s e n í č. 1 1 2 7 / 1 9

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

- a) V souladu s rozhodnutím představenstva družstva ze dne 30.5.2019, č.u. 1080/19 požádal TÚ o zpracování nabídek na provádění rozborů na přítomnost Legionelly v rozvodech TV a na provádění čištění rozvodů TV čtyři firmy. Po telefonických urgencích, obdržel TÚ nabídky tří firem. Výše cenových nabídek je uvedena v příložené tabulce.
- b) Dále dle rozhodnutí představenstva družstva TÚ zajistil provedení namátkové kontroly přítomnosti Legionelly v rozvodech TV a jejich vyústění v objektu zvoleném podle kritérií tak, aby pravděpodobnost výskytu bakterie v něm byla vyšší a bylo tak možno na základě zjištěných výsledků obecněji posoudit aktuální stav v družstvu.
TÚ k tomuto účelu vytípoval objekt č. 610 - Libušina 2355 - 2356, Teplice. Výměna rozvodů vody byla v objektu provedena v roce 2008, spotřeba TV v objektu je nižší, za rok 2018 činí celkem 395 m³. Dle výsledků rozborů vzorků byla přítomnost bakterie zjištěna pouze v jednom bytě (b.j. č.113) z celkového počtu 24 a to v množství 32 KTJ/100ml.

VYSLECHLO

informace a vysvětlení k výsledkům namátkové kontroly zástupcem akreditované laboratoře, která zajišťuje rozbor vzorků Ing. Davidem Kotrbou. Ing. Kotrba dále seznámil členy představenstva s příslušnými ustanoveními platné legislativy vztahující se k výskytu Legionelly v teplé vodě, co to Legionella je, kdy a kde se vyskytuje, její nebezpečí pro lidské zdraví, prevence výskytu, řešení u pozitivního nálezu a nutná opatření.

S ohledem na to, že bakterie Legionelly se v rozvodech vždy vyskytovala a vykytovat bude; jediným účinným opatřením ke zjištění stavu v našem družstvu by bylo provedení kontrol ve všech bytech a následné individuální čištění v problematických místech (s tím, že čištění by muselo probíhat po lokalitách napojených na příslušnou VS), příp. vyčištění všech soustav v družstevních ve všech družstevních objektech; bakterie Legionelly může kolonizovat velmi rychle i přesto, že dojde k vyčištění soustavu nebo kontroly stavu v bytových jednotkách; výsledky namátkové kontroly, ze které vyplynulo že, situace v konkrétním objektu je příznivější (cca 4%) než průměrné hodnoty (dle sdělení Ing. Kotrby z jejich zkušeností vyplývá, že pozitivní nález se vyskytuje v 24% případů; na značnou výši finančních nákladů

ROZHODLO

zařazovat čištění rozvodů vody starších 15 let do plánu oprav jednotlivých objektů již od roku 2020

ULOŽILO

předsedovi představenstva zajistit zpracování analýz rizik podle stáří rozvodů vody a podle lokalit příp. kombinací obou variant a informovat družstevníky o prevenci výskytu bakterie v nebezpečném množství (hlasování - pro 8, proti 0, zdržel se 0)

K bodu 5

u s n e s e n í č. 1 1 2 8 / 1 9

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

toto stanovisko EÚ:

- S ohledem na stav DZO, výši měsíční tvorby DZO a plánované opravy lze akci v tomto rozsahu realizovat. Vedoucí ekonomického úseku doporučuje projednání i možnosti levnější varianty, a to s delegátem objektu, čímž by došlo jednak k menšímu finančnímu zatížení objektu a také ke zkrácení doby „vyrovnání“ a v neposlední řadě by zůstaly finanční prostředky k použití i pro další opravy vedoucí k vylepšení celkového stavu domu.
- Z ekonomického hlediska lze k akci zasklení bytových lodžií zaujmout kladné stanovisko, a to za předpokladu, že nebude překročen objem plánovaných oprav známých k datu tohoto vyjádření včetně jejich ocenění a cena dle odhadnutého nákladu na 1 lodžii, tj. max. 65 000 Kč/lodžii.

K bodu 6

u s n e s e n í č. 1 1 2 9 / 1 9

představenstvo

PROJEDNALO

záměr uživatelů bytů v objektu č. 606, Javorová 3028 - 3029, Teplice o povolení zasklení bytových lodžií. V objektu je celkem 46 b.j. S realizací akce vyjádřilo souhlas 32 nájemníků, což je 69,9 %.

VZALO NA VĚDOMÍ

stanovisko TK a EÚ a vzhledem k tomu, že ČS, která rozhodla o zasklení bytových lodžií variantou celosklo nebyla schopna usnášení

ROZHODLO

o svolání nové usnášení schopné členské schůze na objektu za účasti vedoucí TÚ p. Kubíkové a předsedy představenstva, mimo jiné zvážit další varianty zasklení, neboť náklady na zvolenou variantu jsou vysoké.

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

K bodu 7

u s n e s e n í č. 1 1 3 0 / 1 9

představenstvo

ROZHODLO

pro zpracování cenových nabídek na akci Oprava střešního pláště u bytových objektů č. 501 - Unčinská 1553, 502 - Unčinská 1554, 503 - Unčinská 1555, Teplice - II. kolo obeslat tyto firmy:

KERMEN LOBRI s.r.o., Marie Kršňákové 135, 403 17 Chabařovice, IČ 24152951

MATURE s.r.o., Tyršova 1007/16, 415 01 Teplice, IČ 60490420

Alpin Mont Servis s.r.o., Ruská 94/68, 417 01 Dubí 1, IČ 25491270

Izolace Beran s.r.o., Hrbovická 437/61, Předlice, 400 01 Ústí nad Labem, IČ 25405683

JKN stavby s.r.o., Petrovická 208, 403 40, Ústí na Labem - Božtěšice, IČ 287 45 400

Jan Seifert, střešní systémy, Liberecká 300/17, 405 02, Děčín, IČ 18364861

ALPSTAV - pan Milan Průša, Přístavní 393/65, 400 07 Ústí nad Labem, IČ 60223286

VAPEL plus s.r.o., Varšavská 618/28, 400 03, Ústí nad Labem, IČO: 25457411

TOPAV-Takáč s.r.o., Bystřická 266, 417 31, Novosedlice, IČ 03595153

STANOVILO

termín konání výběru zhotovitele výše uvedené akce na 9.9.2019 v 15,30 hod. Za představenstvo se výběru zhotovitele zúčastní Roman Schlöser a za kontrolní komisi Mgr. Dáša Doležalová

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

K bodu 8

u s n e s e n í č. 1 1 3 1 / 1 9

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

z přehledu o platbách nájemného vyplývá, že k tomuto datu činilo dlužné nájemné 1 876 826 Kč, z toho bylo do 5. 7. 2019 zaplaceno 311 936 Kč a 335 833 Kč tvoří pohledávka za zemřelými individuálními členy družstva.

K bodu 9

u s n e s e n í č. 1 1 3 2 / 1 9

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Výsledek hospodaření nebytových středisek k 30. 6. 2019 je ve výši 7 028 tis. Kč.

K bodu 10

Předsedkyně ČBK J. Tomsová předložila představenstvu k projednání:

a) převody družstevních podílů

b) podnájmy bytů

c) srovnání výhod přidělování družstevních bytů formou obálkové metody a formou nabídky prostřednictvím realitní kanceláře

u s n e s e n í č. 1 1 3 3 / 1 9

k bodu 10 a)

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

že bylo uzavřeno 21 smluv o převodu družstevních podílů dle čl. 17-18 Stanov SBD Mír Teplice

u s n e s e n í č. 1 1 3 4 / 1 9

k bodu 10 b)

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

udělení souhlasu družstva k podnájmu bytu (části) a garáže 220 členům družstva dle čl. 43 odst. 1 Stanov SBD Mír Teplice

u s n e s e n í č. 1 1 3 5 / 1 9

k bodu 10 c)

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

srovnání výhod přidělování uvolněných družstevních bytů formou obálkové metody a formou nabídky prostřednictvím realitní kanceláře, přehled zpracovaný vedoucím organizačního úseku Mgr. Davidem za dobu od 1.1.2017 dosud. Z analýzy přidělování uvolněných družstevních bytů vyplývá, že přidělování bytů dle současného způsobu nepřináší zvýšené riziko spekulací s družstevními byty od nových nabyvatelů.

Po projednání různých alternativy a možnosti a s ohledem na kladný názor auditorky

ROZHODLO

i nadále při přidělování uvolněných družstevních bytů postupovat dle stávajícího způsobu, tzn. prostřednictvím realitních kanceláří a odborně stanovenými cenami 2 znalci

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

K bodu 11

u s n e s e n í č. 1 1 3 6 / 1 9

představenstvo

DALO VÝSTRAHU

před vyloučením z družstva ve smyslu Stanov SBD "Mír" Teplice dle čl. 23 odst. 2 pro neplnění povinností uvedených v čl. 13 písm. c) a d) 3 členům družstva (bližší identifikace člena družstva vč. výše dluhu je založena v kanceláři vedoucího organizačního úseku)

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

K bodu 12

u s n e s e n í č. 1 1 3 7 / 1 9

představenstvo

VYLOUČILO

z družstva ve smyslu Stanov SBD „Mír“ Teplice dle čl. 23 odst. 2 pro neplnění povinností uvedených v čl. 13 písm. c) a d) 1 člena družstva (bližší identifikace člena družstva vč. výše dluhu je založena v kanceláři vedoucího organizačního úseku)

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

K bodu 13

u s n e s e n í č. 1 1 3 8 / 1 9

představenstvo

PROJEDNALO

Žádost 4 delegátů o to, aby byli pozváni na jednání představenstva, na kterém se budou projednávat tyto předložené žádosti a návrhy: Návrh 40 delegátů na zařazení záležitosti na program jednání dle čl. 60 odst. 14 Stanov - Nechceme převod družstevních bytů v družstvu SBD Mír do osobního vlastnictví; Návrh 41 delegátů na zařazení záležitosti na program jednání dle čl. 60 odst. 14 Stanov - Projednání předběžného opatření Krajského soudu v Ústí nad Labem týkající se komise pro rozdělení zisku a prověření způsobu hospodaření střediska ostatního hospodaření; Žádost 41 delegátů o písemné zaslání znění

úkolů uložených předsedovi představenstva pro rok 2019 ve smyslu č. 6 zásad odměňování členů orgánů Stavebního bytového družstva "Mír"; Žádost 41 delegátů o sdělení termínu schůze představenstva projednávající termíny SD, termínů shromáždění delegátů a termínů odeslání pozvánek na shromáždění delegátů konaných od podání žádosti, do konce roku 2019; Žádost 41 delegátů o písemné sdělení vysvětlení, kde v rozpočtu střediska ostatního hospodaření schvalovaného na SD 13.6.2019 pod bodem 6, lze nalézt - v jaké konkrétní položce a v jaké výši slevu z poplatku na správu družstva; Opakovaná výzva ke zpřístupnění informací členům nástupní komise doručenou advokátní kanceláří Kocián Šolc Balaščík v zastoupení [REDACTED]

ROZHODLO

požadavku 4 delegátů o pozvání na jednání představenstva nevyhovět, neboť toto nepovažuje za nezbytné

(hlasování - pro 6, proti 2, zdržel se 0)

K bodu 14

u s n e s e n í č. 1 1 3 9 / 1 9

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Návrh 40 delegátů na zařazení záležitosti na program jednání dle čl. 60 odst. 14 Stanov - Nechceme převod družstevních bytů v družstvu SBD Mír do osobního vlastnictví

ROZHODLO

tuto žádost věcně projednat na příští schůzi představenstva

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

K bodu 15

u s n e s e n í č. 1 1 4 0 / 1 9

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Návrh 41 delegátů na zařazení záležitosti na program jednání dle čl. 60 odst. 14 Stanov - Projednání předběžného opatření Krajského soudu v Ústí nad Labem týkající se komise pro rozdělení zisku a prověření způsobu hospodaření střediska ostatního hospodaření

ROZHODLO

tuto žádost věcně projednat na příští schůzi představenstva

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

K bodu 16

u s n e s e n í č. 1 1 4 1 / 1 9

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Žádost 41 delegátů o písemné zaslání znění úkolů uložených předsedovi představenstva pro rok 2019 ve smyslu č. 6 zásad odměňování členů orgánů Stavebního bytového družstva "Mír"

ROZHODLO

tuto žádost věcně projednat na příští schůzi představenstva

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

K bodu 17

u s n e s e n í č. 1 1 4 2 / 1 9

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Žádost 41 delegátů o sdělení termínu schůze představenstva projednávající termíny SD, termínů shromáždění delegátů a termínů odeslání pozvánek na shromáždění delegátů konaných od podání žádosti, do konce roku 2019

ROZHODLO

tuto žádost věcně projednat na příští schůzi představenstva

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

K bodu 18

u s n e s e n í č. 1 1 4 3/ 1 9

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Žádost 41 delegátů o písemné sdělení vysvětlení, kde v rozpočtu střediska ostatního hospodaření schvalovaného na SD 13.6.2019 pod bodem 6, lze nalézt - v jaké konkrétní položce a v jaké výši slevu z poplatku na správu družstva

ROZHODLO

tuto žádost věcně projednat na příští schůzi představenstva

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

K bodu 19

u s n e s e n í č. 1 1 4 4/ 1 9

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

Opakovanou výzvu ke zpřístupnění informací členům nástupní komise doručenou advokátní kanceláří Kocián Šolc Balaščík v zastoupení [REDAKCE]

ROZHODLO

tuto žádost věcně projednat na příští schůzi představenstva

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

K bodu 20

u s n e s e n í č. 1 1 4 5/ 1 9

představenstvo

VYSLECHLO

informaci předsedy představenstva o průběhu jednání p. [REDAKCE] o výši a podmínkách nájmu pozemků v okolí objektů, přičemž pan [REDAKCE] trvá na svých požadavcích

ODKLÁDÁ

své rozhodnutí na příští jednání představenstva

K bodu 21

u s n e s e n í č. 1 1 4 6/ 1 9

představenstvo

VYSLECHLO

informaci předsedy představenstva a vedoucí technického úseku p. Kubíkové o jednání se zástupcem firmy FUTURENET IPS, s.r.o. p. Robertem Oupickým, který nemá námítky proti působení další firmy v objektech družstva v oblasti budování optických sítí

ROZHODLO

uzavřít s firmou FUTURUNET IPS s.r.o. dodatek ke smlouvě, který bude toto ujednání obsahovat

K bodu 22

u s n e s e n í č. 1 1 4 7/ 1 9

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

požadavek nájemníků objektu 310 o zvýšení tvorby DZO, a to na 18 Kč/m2 UPP bytu a 4 Kč/m2 garáže.

SOUHLASILO

se zvýšením tvorby DZO na 18 Kč/ m2 UPP bytu, a 4 Kč/m2 garáže, tj. 24 929,76 Kč/ měsíc s platností od 1. 9. 2019

K bodu 23

u s n e s e n í č. 1 1 4 8 / 1 9

představenstvo

VZALO NA VĚDOMÍ

nabídku ČSOB na uložení volných finančních prostředků na termínové vklady

ULOŽILO

předsedovi představenstva zajistit prostřednictvím vedoucí ekonomického úseku zjistit podobné nabídky od Komerční banky, UniCredit Bank, Raiffeisen Bank a České spořitelny

Zapsala : Fährichová
25.7.2019


JUDr. I. [REDACTED], LL.M.
předseda představenstva