

**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 39. schůze představenstva družstva  
konané dne 3. 11. 2022 od 16:00 hodin v zasedací místnosti v sídle družstva

**Evidence usnesení č.706-738/2022**

**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

Jiří Charvát - člen kontrolní komise

#### **Omluven:**

**Hosté:** Bc. Renata Hetzeová – vedoucí oddělení nájemného – bod 2-3  
Petra Vašíčková – vedoucí účetního oddělení – bod 4-14  
Martin Šlepr – zaměstnanec technického oddělení – bod 15  
Milan Vopasek - zaměstnanec technického oddělení – bod 16

Jednání představenstva zahájil a řídil předseda představenstva Miroslav Němeček. Konstatoval, že je přítomno 9 členů představenstva a představenstvo je tedy schopno usnášení. Program byl schválen všemi 9 hlasy v následujícím znění:

1. Projednání zápisu ze schůze představenstva a kontrola usnesení ze dne 6.10.2022. Bylo vzato na vědomí, že usnesení č. 437/2022 (29.schůze) a usnesení 692/2022 (38.schůze) stále trvají.

#### **Blok oddělení nájemného**

2. Přehled dluhů na nájemném
3. Tržní nájemné u vyloučených členů

#### **Blok účetního oddělení**

4. Firma Ronica-rozdělení dobropisu
5. Informace o výsledku hospodaření nebytových středisek k 30.9.2022
6. Sleva z poplatku na správu
7. Dluhy nebytových prostor k 30.10.2022
8. Objekt 326-zvýšení tvorby DZO
9. Objekt 189-zvýšení tvorby DZO
10. Objekt 518-dokončení akce výměna dveří
11. Objekt 601-dokončení akce výměna dveří
12. Objekt 602-dokončení akce výměna dveří
13. Objekt 627 – vnitrodružstevní půjčka oprava střešního pláště
14. Objekt 628 – vnitrodružstevní půjčka oprava střešního pláště

### **Blok technického oddělení**

15. Objekt 631-Alejní 2754 a 632-Alejní 2757 oprava předzahrádek
16. Firma Müller Teplice s.r.o.-Dodatek smlouvy
17. Objekt 633-zazdění prostor pod schodišti-financování
18. Odkup pozemků – Gagarinova ul., Teplice
19. Žádost o vykoupení částí pozemků ul.Mikoláše Alše, Teplice

### **Blok organizačního oddělení**

20. Návrhy na udělení výstrah před vyloučením a vyloučení členů družstva
21. Přehled převodů a podnájmů
22. Schválení návrhu stanov SVJ-objekt 169, Přítkovská 1502-3 a objekt 112, Jugoslávská 2534-5
23. Žádost firmy 3B-board s.r.o. o prodloužení pronájmu reklamní plochy-Arbesova ul.
24. Objekt 302- sjezdy ke garážím
25. Stanovení podmínek při výběru dodavatele
26. Mycí linka, Gagarinova ul.-vyhodnocení výsledků a další postup
27. Návrh plánu představenstva na rok 2023
28. Projednání postupu žaloby 24 Cm 120/2020
29. Firma Losan – vyhodnocení usnesení č.703/2022
30. Pověření člena představenstva
31. Pověření člena představenstva

### **Blok ostatní**

32. Prostředky do objektů z pronájmů
33. Obžaloba k OS Teplice pro přečin porušování povinnosti při správě cizího majetku

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

- 1 -

#### **K bodu 1**

Představenstvo projednalo zápis z předchozí schůze, provedlo kontrolu usnesení a schválení zápisu. Vzalo na vědomí, že usnesení č. 437/2022 (29.schůze) a usnesení 692/2022 (38.schůze) stále trvají.

#### **SCHVÁLILO**

obsah zápisu z předchozí 38. schůze představenstva konané dne 6.10.2022.

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

- 2 -

K bodu 2

u s n e s e n í č. 706/2022

Představenstvo

**VZALO NA VĚDOMÍ**

Dluhy z nájemného bytů a garáží, které činí k 30.9.2022 – 1.273.568,- Kč, z toho -163.536,- Kč tvoří pohledávka za zemřelými individuálními členy – nevyřízená dědická řízení.

- 3 -

K bodu 3

u s n e s e n í č. 707/2022

Představenstvo

**PROJEDNALO**

Tržní nájemné u vyloučených členů

**ROZHODLO**

Zvýšit nájemné u vyloučených členů o 5,- Kč/m<sup>2</sup> – rezerva na opravy v bytě + 15,- Kč/m<sup>2</sup> - nájemné z CX bytů.

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

- 4 -

K bodu 4

u s n e s e n í č. 708/2022

Představenstvo

**VZALO NA VĚDOMÍ**

Opravné daňové doklady na výrobu tepla pro ohřev teplé vody tepelnými čerpadly v objektech lokalita Krupka a Teplice – ul. Kosmonautů za rok 2014 ve výši - 563.552,69 Kč a - 141.823,- Kč vč. DPH vystavené firmou Ronica s.r.o., Teplice na základě rozhodnutí Nejvyššího správního soudu.

- 5 -

K bodu 5

u s n e s e n í č. 709/2022

Představenstvo

**VZALO NA VĚDOMÍ**

Výsledek hospodaření nebytových středisek k 30.9. 2022, který činí 16.844.551,94 Kč.

K bodu 6

u s n e s e n í č. 710/2022

Představenstvo

**PROJEDNALO**

Slevu z poplatku na správu.

**ROZHODLO**

° Sleva z nájemného bude poskytnuta členům družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů či družstevních garáží popř. vlastníků členům. Sleva z nájemného se netýká nečlenů družstva, členů, kteří byli vyloučeni z družstva, dále se netýká nájmů garáží středisek 901, 902, 960 a 307.

° Sleva z nájemného členů družstevních bytů a garáží a členů vlastníků bude poskytnuta ve výši 3 násobku měsíčního poplatku na správu družstva; tj. 3 660 tis. Kč.

° Sleva bude zúčtována v měsíčním předpise nájemného za poslední měsíc roku 2022. Sleva bude pouze evidenční, nové předpisy se nebudou tisknout. Družstevníci členové popř. vlastníci členové budou s poskytnutím slevy seznámeni prostřednictvím svých delegátů – oznámení na informační desce v objektu a prostřednictvím médií (internetové stránky družstva).

° Sleva z poplatku na správu bude zohledněna ve finančním vyrovnání vyúčtování zálohových položek za rok 2022.

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

K bodu 7

u s n e s e n í č. 711/2022

Představenstvo

**VZALO NA VĚDOMÍ**

Dluhy nebytových prostor k 31.10.2022 ve výši 156.970,- Kč.

K bodu 8

u s n e s e n í č. 712/2022

Představenstvo

**PROJEDNALO**

Žádost delegáta objektu 326 - Javorová 3036-37, Teplice o zvýšení tvorby DZO, a to na 20 Kč/m2 UPP bytu od 1. 2. 2023.

### **ROZHODLO**

Zvýšit tvorbu DZO u objektu 326 na 20 Kč/m2 UPP a byt, od 1. 2. 2023 dle žádosti delegáta, tj. 60.345,- Kč/měsíc za objekt.

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

-9-

K bodu 9

u s n e s e n í č. 713/2022

Představenstvo

### **PROJEDNALO**

Žádost delegáta objektu 189 – Gagarinova 1424, Teplice o zvýšení tvorby DZO, a to na 20 Kč/m2 UPP bytu od 1. 12. 2022.

### **ROZHODLO**

Zvýšit tvorbu DZO u objektu 189 na 20 Kč/m2 UPP a byt, od 1. 1. 2023 dle žádosti delegáta, tj. 18.775,- Kč/měsíc za objekt.

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

- 10 -

K bodu 10

u s n e s e n í č. 714/2022

Představenstvo

### **PROJEDNALO**

Dokončení akce - Výměna vstupních dveří do bytových jednotek u objektu 518 - Palackého 2884-5, Teplice.

### **ROZHODLO**

Převést z DZO objektu 518 částku 542.312,- Kč do FDV k financování akce. Po dobu 30 měsíců od 1. 1. 2023 nastavit stejnou výši tvorby DZO, a to 861,- Kč/byt, čímž dojde k vyrovnání rozdílu v tvorbě DZO.

U bytu č. 243, 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. 25 824,40 Kč.

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

- 11 -

K bodu 11

u s n e s e n í č. 715/2022

Představenstvo

### **PROJEDNALO**

Dokončení akce – Výměna vstupních dveří do bytových jednotek u objektu 601 – A. Staška 1718-19, Teplice.

## **ROZHODLO**

Převést z RO a DZO objektu 601 částku 1.402.895,41 Kč a z SF objektu částku 83.541,59 Kč do FDV k financování akce.

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

- 12-

### K bodu 12

u s n e s e n í č. 716/2022

Představenstvo

## **PROJEDNALO**

Dokončení akce – Výměna vstupních dveří do bytových jednotek u objektu 602 – A. Staška 1720-21, Teplice.

## **ROZHODLO**

Převést z DZO objektu 602 částku 1.086.268,15 Kč a z SF objektu částku 66.773,85 Kč do FDV k financování akce. Po dobu 36 měsíců od 1. 1. 2023 nastavit stejnou výši tvorby DZO, a to 712,-- Kč/byt, čímž dojde k vyrovnání rozdílu v tvorbě DZO. U bytu č. 243, 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. 25.623,15 Kč.

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

- 13-

### K bodu 13

u s n e s e n í č. 717/2022

Představenstvo

## **PROJEDNALO**

Žádost delegáta objektu 627 – Opavská 2614-16, Teplice o vnitrodružstevní půjčku ve výši cca 2 300 tis. Kč na dobu 6 let s náhradou ztráty na úrocích ve výši 1,5 % p.a. z důvodu rekonstrukce střešního pláště.

## **ROZHODLO**

Schválit objektu 627 vnitrodružstevní půjčku ve výši 2 300 tis. Kč na dobu 6 let s náhradou ztráty na úrocích ve výši 2,5 % p.a. .

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

- 14 -

### K bodu 14

u s n e s e n í č. 718/2022

Představenstvo

## **PROJEDNALO**

Žádost delegáta objektu 628 – Opavská 2617-19, Teplice o vnitrodružstevní půjčku ve výši cca 2 900 tis. Kč na dobu 7 let s náhradou ztráty na úrocích ve výši 1,5 % p.a. z důvodu rekonstrukce střešního pláště.

## **ROZHODLO**

Schválit objektu 628 vnitrodružstevní půjčku ve výši 2 900 tis. Kč na dobu 7 let s náhradou ztráty na úrocích ve výši 2,5 % p.a. .

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

- 15-

K bodu 15

u s n e s e n í č. 719/2022

Představenstvo

## **PROJEDNALO**

Návrh technického oddělení ohledně výběrového řízení na akci – Oprava předzahrádek - atrií u objektů 631 – Alejní 2754 a 632 – Alejní 2757, Teplice.

## **ROZHODLO**

O realizaci akce a souhlasí s termínem výběru zhotovitele objektů 631 a 632 dne 30.11.2022 ve 14,00 hod.

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

Za kontrolní komisi se zúčastní tito členové: Bc. Hadviga

Termín pro podání nabídek výběrového řízení je stanoven do 29.11.2022 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:

- UniWel Stavby s.r.o. Teplice
- TermoCon s.r.o. Novosedlice
- Alpin Mont Servis s.r.o., Dubí
- Bytostav s.r.o., Ústí nad Labem
- STAVMART s.r.o. Krupka
- Roman Štefan, Malodrážní 120/23, 417 31, Novosedlice
- APEurope s.r.o., Kaprova 42/14, 110 00, Praha – Staré město
- Alan Heller, Novosedlice
- Martin Řehák, Zabuřany

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

- 16 -

K bodu 16

u s n e s e n í č. 720/2022

Představenstvo

### **PROJEDNALO**

Návrh ceníku materiálu na odstraňování závad z revizí a ročních prohlídek plynu, který předložila firma Müller Teplice s.r.o.. pro rok 2023.

### **ROZHODLO**

Schválit ceník materiálu pro rok 2023 v navrženém znění.

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

- 17 -

K bodu 17

u s n e s e n í č. 721/2022

Představenstvo

### **PROJEDNALO**

Žádost delegáta objektu 633 – Alejní 2792, Teplice o zazdění prostorů pod schodišti v Dlouhé ulici (viz. situační plánec) z důvodu neustálého ubytování bezdomovců a s tím spojeného nepořádku. Delegát žádá o spoluúčast na financování akce ze střediska nebytových prostor.

### **ROZHODLO**

Přdat žádost technickému oddělení k dořešení a zjištění konkrétního požadavku delegáta včetně projednání technického řešení 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. 722/2022

Představenstvo

### **VZALO NA VĚDOMÍ**

Stále probíhající revizi ke smlouvě na odkup pozemků v Gagarinově ulici panem Kovanicem a jeho právním zástupcem v reakci na úpravy provedené právním zástupcem družstva.

- 19 -

K bodu 19

u s n e s e n í č. 723/2022

Představenstvo

### **PROJEDNALO**

Žádost Statutárního města Teplice o vykoupení částí pozemků p.č.2098/2 a 2101/54 v k.ú. Teplice-Trnovany, ulice Mikoláše Alše. Prodej předmětných pozemků již byl schválen představenstvem na 51. schůzi dne 27.2.2020 s tím, že budou prodány i zbývající jižní cípy těchto pozemků viz. usnesení č. 1327/20.



## **ROZHODLO**

Souhlasit obecně se záměrem a jednat se zástupci města o bližších podmínkách.

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

-20-

K bodu 20

u s n e s e n í č. 724/2022

## **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)

-21-

K bodu 21

u s n e s e n í č. 725/2022

Představenstvo

## **VZALO NA VĚDOMÍ**

1. že bylo uzavřeno 19 smluv o převodu družstevních podílů dle čl. 17-18 Stanov SBD Mír Teplice
2. udělení 252 souhlasů družstva k podnájmu bytu (části) a garáže členům družstva dle čl. 43 odst. 1 Stanov SBD Mír Teplice

- 22 -

K bodu 22a

u s n e s e n í č. 726/2022

Představenstvo

## **PROJEDNALO**

Návrh stanov SVJ u objektu 169 - Přítkovská 1502-3, Teplice.

## **ROZHODLO**

Schválit předložený aktualizovaný návrh stanov SVJ Přítkovská 1502-3, který reflektuje připomínky vlastníků.

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

K bodu 22b

u s n e s e n í č. 727/2022

Představenstvo

### **PROJEDNALO**

Návrh stanov SVJ u objektu 112 – Jugoslávská 2534-5, Teplice.

### **ROZHODLO**

Schválit předložený aktualizovaný návrh stanov SVJ Jugoslávská 2534-5, který reflektuje připomínky vlastníků.

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

- 23 -

K bodu 23

u s n e s e n í č. 728/2022

Představenstvo

### **PROJEDNALO**

Žádost firmy 3B-board s.r.o., Teplice o prodloužení pronájmu reklamní plochy na štítu v Arbesově ulici.

### **ROZHODLO**

Prodloužit pronájem reklamní plochy za stejných podmínek na dobu 2 let a navýšit nájemné na 60.000,-Kč/rok.

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

- 24 -

K bodu 24

u s n e s e n í č. 729/2022

Představenstvo

### **PROJEDNALO**

Žádost delegáta objektu 302 – V Závětří 1680, Teplice o vyvolání jednání se Statutárním městem Teplic ohledně převodu vlastnických práv týkajících se sjezdů ke garážím dle Rozsudku, který je přílohou zápisu.

### **ROZHODLO**

Pověřit organizační oddělení vyvoláním jednání se Statutárním městem Teplice týkající se sjezdů ke garážím jako celku.

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

- 25 -

K bodu 25

u s n e s e n í č. 730/2022

Představenstvo

### **PROJEDNALO**

Stanovení podmínek při výběru dodavatele.

### **ROZHODLO**

Upravit vnitrodružstevní směrnici ohledně podmínek při výběru dodavatele do únorového jednání představenstva.

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

- 26 -

K bodu 26

u s n e s e n í č. 731/2022

Představenstvo

#### **PROJEDNALO**

Vyhodnocení výsledků a další postup z usnesení č. 593/2022 ohledně mycí linky v Gagarinově ulici, Teplice.

#### **ROZHODLO**

Pověřit technické oddělení oslovit firmu provozující mycí linku ohledně omezení prašnosti, hlučnosti a dodržování provozní doby.

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

-27-

K bodu 27

u s n e s e n í č. 732/2022

Představenstvo

#### **PROJEDNALO**

Návrh plánu práce představenstva na rok 2023.

#### **ROZHODLO**

Schválit předložený návrh plánu představenstva na rok 2023.

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

-28-

K bodu 28

u s n e s e n í č. 733/2022

Představenstvo

#### **PROJEDNALO**

Postup žaloby č.j. 24 Cm 120/ 2020.

#### **ROZHODLO**

Pověřit právního zástupce družstva JUDr. Duriše vytvořením návrhu dohody k č.j. 24 Cm 120/2020 ve smyslu, že se vzdáváme práva na náhradu nákladů řízení.

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

-29-

K bodu 29

u s n e s e n í č. 734/2022

Představenstvo

**PROJEDNALO**

Vyhodnocení výsledků jednání, údajů ke spotřebě energií u firmy Losan, Teplice a další postup z usnesení č. 703/2022.

**ROZHODLO**

Odložit bod na příští jednání představenstva z důvodu nedodání podkladů od firmy Losan, Teplice.

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

-30-

K bodu 30

u s n e s e n í č. 735/2022

Představenstvo

**PROJEDNALO**

Návrh pověření člena představenstva Mgr. Lukáše Valenty

**ROZHODLO**

Pověřit výkonem specifických činností či úkolů nad rámec povinností, které mají jiní členové představenstva Mgr. Lukáše Valentu dle návrhu.

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

-31-

K bodu 31

u s n e s e n í č. 736/2022

Představenstvo

**PROJEDNALO**

Návrh pověření člena představenstva Ing. Tomáše Pytelky

**ROZHODLO**

Pověřit výkonem specifických činností či úkolů nad rámec povinností, které mají jiní členové představenstva Ing. Tomáše Pytelku dle návrhu.

(hlasování – pro 7, proti 0, zdržel se 2-Ing. Pytelka, Mgr. Pokorný)

-32-

K bodu 32

u s n e s e n í č. 737/2022

Představenstvo

**PROJEDNALO**

Přerozdělení prostředků do objektů z pronájmu.

**ROZHODLO**

Pověřit Ing. Pytelku s přípravou cenových hladin přerozdělení do lednového jednání představenstva.

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

-33-

K bodu 32

u s n e s e n í č. 738/2022

Představenstvo

**VZALO NA VĚDOMÍ**

Podanou obžalobu č.j. 2 ZT 170/2021 na obviněné "ANONYMIZOVANÝ TEXT" k Okresnímu soudu v Teplicích pro přečin porušování povinnosti při správě cizího majetku.

-----  
Zapsal: Bradáčová Šárka, dne 3.11.2022