

Usnesení
Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Teplice
konané dne 20. června 2023

1. Shromáždění delegátů schvaluje:

- 1.1. Program jednání Shromáždění delegátů
- 1.2. Pracovní komise ve složení :
 - 1.2.1. Komise návrhová:
 - Lébr Josef
 - Moravec Petr
 - Štásek Jaromír
 - 1.2.2. Komise mandátová:
 - Trešl Vojtěch
 - 1.2.3. Ověřovatelé zápisu:
 - Krejčová Ivana
 - Okrouhlická Valéria
 - 1.2.4. Jmenování zapisovatelek:
 - Sabó Dana
 - Štrobachová Dagmar
 - 1.2.5. Jmenování sčítatelů:
 - Hruška Roman
 - Trumpus Ladislav
- 1.3. Kontrolu usnesení Shromáždění delegátů ze dne 16. června 2022
- 1.4. Zprávu o činnosti představenstva družstva přednesenou předsedou představenstva Okresního stavebního bytového družstva Teplice, Ing. Josefem Snížkem
- 1.5. Zprávu o činnosti Kontrolní komise družstva přednesenou předsedkyní Kontrolní komise Okresního stavebního bytového družstva Teplice, paní Martinou Šturmovou
- 1.6. Výroční zprávu o hospodaření Okresního stavebního bytového družstva Teplice v roce 2022
- 1.6.1. Roční účetní závěrku Okresního stavebního bytového družstva Teplice za kalendářní rok 2022
- 1.6.2. Dosažený, záporný hospodářský výsledek správy Okresního stavebního bytového družstva Teplice za rok 2022 ve výši - **40 884 061,31 Kč** ponechat na účtu nevypořádaných ztrát minulých let a po upřesnění konečné pohledávky za Sberbank a.s. v likvidaci předložit jednání Shromáždění delegátů v roce 2024 návrh na rozdělení konečného výsledku HV za kalendářní rok 2022
- 1.7. Rozpočet správy Okresního stavebního bytového družstva Teplice na kalendářní rok 2023
- 1.8. Vyplacení funkcionářských odměn členům představenstva Okresního stavebního bytového družstva Teplice, členům kontrolní komise Okresního stavebního bytového družstva Teplice, členům pomocných orgánů představenstva družstva Okresního stavebního bytového družstva Teplice za kalendářní rok 2022 včetně vyplacení odměny předsedovi představenstva za kalendářní rok 2022, a to ve smyslu Směrnice pro odměňování členů orgánů družstva a poskytování jiných plnění ve prospěch těchto osob přijatou Shromážděním delegátů Okresního stavebního bytového družstva Teplice dne 23. listopadu 2021, a to ve výplatním termínu za měsíc červen 2023
- 1.9. Vyplacení funkcionářských odměn delegátům středisek bytového hospodářství – volebních okruhů, za kalendářní rok 2022, a to ve smyslu Směrnice pro odměňování členů orgánů družstva a poskytování jiných plnění ve prospěch těchto osob přijatou Shromážděním delegátů Okresního stavebního bytového družstva Teplice dne 23. listopadu 2021, a to ve výplatním termínu za měsíc červen 2023
- 1.10. Delegování rozhodnutí o Udělení výjimky ze stanov Okresního stavebního bytového družstva Teplice, dle čl. 4 odst. 1) – Vznik členství na představenstvo družstva
- 1.11. Vyhovět námitkám proti usnesení představenstva družstva:
 - paní Vladěně Laurinové, Pod Hvězdárnou 211, 415 01 Teplice (3101-0423)
 - paní Martině Boštkové, Karla Čapka 260, 417 42 Krupka (4201-0203)
- 1.12. Nevyhovět námitkám proti usnesení představenstva družstva:
 - paní Angelice Dančové, Dukelských hrdinů 288, 417 42 Krupka (5002-1116)
- 1.13. Změnu ve výši Poplatků za úkony prováděné OSBD Teplice z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva takto:
 - V odstavci 10. (Vyvolaná výměna bytového vodoměru) na částku 3.630,- Kč včetně DPH

- V odstavci 11. (Upomínka) na částku 242,- Kč včetně DPH

- 1.14. Směrnici pro povolování stavebních úprav a modernizace bytových jednotek
1.15. **Prodej bytových domů v Krupce, Dukelských hrdinů 276 a 277 nejvýhodnější nabídce, nejméně však za cenu 20.000.000,- Kč za oba domy. Nebude-li žádným případným uchazečem o koupi domů nabídková cena dosahovat minimálně cenu uvedenou v předchozí větě, bude první výzva k nabídce zrušena a uskutečněna opakovaná nabídka s možností přiměřené úpravy ceny. Pokud nebude dosažena minimálně možná cena ani v kole druhém, bude nabídka k prodeji obou domů zrušena.**

2. Shromáždění delegátů bere na vědomí

- 2.1. Zprávu o dosavadních výsledcích hospodaření Okresního stavebního bytového družstva Teplice v kalendářním roce 2023 přednesenou vedoucí ekonomického útvaru a místopředsedou představenstva Okresního stavebního bytového družstva Teplice, paní Ing. Janou Doležalovou
2.2. Zprávu technického útvaru přednesenou vedoucím technického útvaru a místopředsedou představenstva Okresního stavebního bytového družstva Teplice, panem Petrem Kofěrem.
2.3. Zprávu nezávislého auditora členům družstva, zpracovanou firmou: EKONO-AUDIT, DANĚ, s.r.o. k účetní závěrce Okresního stavebního bytového družstva Teplice se stavem k 31.12.2022
2.4. Informaci o webové aplikaci G5i

3. Shromáždění delegátů ukládá

3.1. Představenstvu družstva

- 3.1.1. Svolat řádné jednání Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Teplice v průběhu měsíce června 2024 k projednání výsledků hospodaření roku 2023 a předložení rozpočtu na kalendářní rok 2024 a další agendy
3.1.2. Ve smyslu odst. 1.10. tohoto usnesení informovat odpovědné delegáty o průběhu a stavu přijatých a projednávaných žádostí o výjimku ze stanov čl. 4) odst. 1) – vzniku členství
– termín: průběžně
3.1.3. Zajistit vlastními silami prodej bytových domů v Krupce, Dukelských hrdinů 276 a 277 ve smyslu odst. 1.15. tohoto usnesení.
– termín: 30.04.2024
3.1.4. Doplnit Směrnici pro povolování stavebních úprav a modernizace bytových jednotek o stanovení pracovní doby, kdy mohou být „hlučné práce“ prováděny
- ve všední dny od 8.00 do 17.00 hodin a o sobotách, nedělích a svátcích se takové práce nesmí vykonávat vůbec
– termín: obratem

3.2. Delegátům samospráv

- 3.2.1. Se závěry jednání Shromáždění delegátů seznámit členskou základnu v okruhu působnosti jednotlivých delegátů
– termín: průběžně

Petr Kofeř

1. místopředseda představenstva OSBD Teplice

Ing. Josef Snížek

Předseda představenstva OSBD Teplice

Okresní stavební bytové družstvo Teplice, Střední č. 1057/11

**POPLATKY (S DPH) ZA ÚKONY PROVÁDĚNÉ OKRESNÍM STAVEBNÍM BYTOVÝM DRUŽSTVEM TEPLICE Z PODNĚTU NEBO VE PROSPĚCH JEDNOTLIVÉHO ČLENA DRUŽSTVA
(ČLÁNEK 66. Odstavec 2) PÍSMENO R) STANOV DRUŽSTVA)**

1.	Vznik členství v Okresním stavebním bytovém družstvu Teplice (čl. 5, odst. 1) stanov družstva) :		
	- základní členský vklad	200,- Kč	
	- zápisné	1 000,- Kč	
2.	Poplatky při přidělení bytové jednotky družstvem zájemci o družstevní byt obsahují veškeré náklady spojené s přidělením bytové jednotky mimo poplatků spojených se vznikem členství v družstvu.		
3.	Přenechání družstevního bytu do podnájmu (zřizovatel podnájmu - za každých 12 kalendářních měsíců – čl. 47 stanov družstva)	5 000,- Kč	(6 050,- Kč)
4.	Převod bytu do osobního vlastnictví (dle zákona 311/2013 Sb.)	3 000,- Kč	(3 630,- Kč)
5.	Převod družstevního podílu dle čl. 17 stanov družstva:		
5.1.	Převod družstevního podílu dle čl. 17 stanov družstva mezi příbuznými v řadě přímé (děti, rodiče, prarodiče, sourozenci)		
	- převodce	250,- Kč	(303,- Kč)
	- nabyvatel	1 250,- Kč	(1 513,- Kč)
	<i>(Jedná-li se o třetí či další převod družstevního podílu mezi příbuznými v řadě přímé v uplynulých 12 kalendářních měsících, vybírají se poplatky dle odstavce 5.2.)</i>		
5.2.	Převod družstevního podílu dle čl. 17 stanov družstva :		
	- převodce	12 000,- Kč	(14 520,- Kč)
	- nabyvatel	5 000,- Kč	(6 050,- Kč)
6.	Výměna bytů (čl. 48 stanov družstva) :		
	- výměna bytů mezi členy družstva (společný poplatek)	1 000,- Kč	(1 210,- Kč)
	- člen družstva převádějící svůj družstevní podíl	10 000,- Kč	(12 100,- Kč)
	- nabyvatel družstevního podílu	3 000,- Kč	(3 630,- Kč)
	- nabyvatel družstevního podílu při výměně bytu mezi členem družstva a družstvem	3 000,- Kč	(3 630,- Kč)
7.	Vydání povolení pro přihlašovnu pobytu pro cizince (nevztahuje se na příbuzné v řadě přímé) :	1 000,- Kč	(1 210,- Kč)
8.	Vydání povolení pro :		
	- stavební úpravy vyžadující ohlašovací povinnost stavebnímu úřadu	500,- Kč	(605,- Kč)
	- stavební úpravy vyžadující stavební povolení	1 000,- Kč	(1 210,- Kč)
9.	Smlouva o splátkách dlužných částek na základě uznání dluhu dlužníkem 3,00 % z dlužné částky (bez úroků z prodlení), nejméně však	1 200,- Kč	(1 452,- Kč)
10.	Vyvolaná výměna bytového vodoměru SV, TUV (při poškození, po úředním přezkoušení při zjištění, že vodoměr měří v toleranci) a při vyvolané výměně indikátoru spotřeby tepelné energie na otopném tělese (při poškození a při demontáži a zpětné montáži při výměně radiátoru – mimo důvody uvedené v Závazných pravidlech odst. 1.9.)	3 000,- Kč	(3 630,- Kč)
11.	Upomínka	200,- Kč	(242,- Kč)
12.	Vypracování smluv pro člena družstva, která má vztah k užívacím právům družstevního bytu ve vlastnictví družstva (na dožití, podnájemní, smlouva o smlouvě budoucí apod.)	2 000,- Kč	(2 420,- Kč)
13.	Právní pomoc členu družstva – (poplatek stanoven za každou započatou hodinu)	350,- Kč	(424,- Kč)
14.	Vystavení náhradních dokladů k družstevnímu bytu	100,- Kč	(121,- Kč)
15.	Marné zpracování různých dokumentů	500,- Kč	(605,- Kč)
16.	Platba nájemného či vyúčtování v hotovosti do pokladny družstva	41,- Kč	(50,- Kč)
17.	Poplatky se nevrací, pokud neuskutečnění právního úkonu vzniklo ze strany člena družstva		

Poplatky byly schváleny Shromážděním delegátů OSBD Teplice dne 20. června 2023 s účinností od 1. července 2023

Petr Kofer v.r.

1. místopředseda představenstva OSBD Teplice

Ing. Josef Snížek v.r.

Předseda představenstva OSBD Teplice

SMĚRNICE PRO POVOLOVÁNÍ STAVEBNÍCH ÚPRAV A MODERNIZACE BYTOVÝCH JEDNOTEK

Okresní stavební bytové družstvo Teplice, se sídlem v Teplicích, Střední 1057/11

Čl. I

Úvodní ustanovení

Tato směrnice se týká zajištění stavebních úprav, údržbových prací a modernizací bytových jednotek v obytných domech ve vlastnictví družstva.

Každý člen družstva – nájemce družstevního bytu, nájemník i vlastník bytu je povinen starat se řádně o stav bytu i společných částí domu. Při zajišťování této činnosti je nutno vycházet z platné legislativy a Stanov družstva

Čl. II

Stavební úpravy (čl. 39 stanov družstva)

Člen – nájemce družstevního bytu, nájemník ani vlastník bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby byly provedené úpravy a změny bez odkladu odstraněny, ledaže pronajímatel sdělí uživateli bytu, že odstranění změn nežádá. Výjimkou, kdy pronajímatel nemůže odepřít souhlas, jsou případy, kdy je potřebné provést změny či stavební úpravy ve vazbě na zdravotní stav uživatele bytu či jeho spolubydlících osob (zákon hovoří o zdravotním postižení).

Čl. III

Běžná údržba

Za běžnou údržbu se považuje udržování a čištění bytu, prohlídky předmětů a zařízení včetně technologií, malování a tapetování, čištění podlah a obkladů stěn, čištění odpadů, interiérové nátěry dřeva, kovů a dalších materiálů.

Údržbu tohoto charakteru není potřeba nikam hlásit.

Čl. IV

Středně náročné stavební úpravy

Ne vždy stavební úpravy vyžadují vydání příslušného oprávnění ze strany stavebních úřadů. To je odvislé od charakteru stavební úpravy.

V případě, že se mění způsob užívání bytu, či je zasahováno do nosných konstrukcí, povolení (souhlas), je vždy potřebný.

O povolení žádá člen – nájemce družstevního bytu, nájemník i vlastník bytu družstvo prokazatelným způsobem před započítím prací, a práce smí zahájit, až po vydání povolení.

Nedodržení podmínek stanovených v povolení, je hrubým porušením této směrnice.

Čl. V

Zásadní stavební úpravy a změny – Sloučení a rozdělení bytu (čl. 54 a čl. 55 stanov družstva)

Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím souhlasem představenstva družstva.

Představenstvo družstva povolí sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle jiných právních předpisů.

Čl. VI

Svislý transport stavebního materiálu.

Osobní výtahy v domech OSBD Teplice jsou určeny výhradně pro přepravu osob. Každé, prokazatelné použití osobního výtahu pro transport stavebního materiálu, je hrubým porušením této směrnice.

Čl. VII

Pracovní doba pro stavební úpravy.

V pracovních dnech je povoleno vykonávat hlučné práce (sekání, vrtání, broušení) v době od 8,⁰⁰ do 17,⁰⁰ h. O svátcích, o sobotách a nedělích se nesmí takové práce provádět vůbec.

Čl. VIII

Sankce

V případě hrubého porušení Stanov OSBD Teplice, Závazných pravidel či této Směrnice, může představenstvo vyměřit poplatek, a to až do výše 50 tis. Kč.

Tato směrnice byla schválena Shromážděním delegátů OSBD Teplice dne 20. června 2023 s účinností od 1. července 2023

Petr Kofer v.r.

Místopředseda představenstva OSBD Teplice

Ing. Josef Snížek v.r.

Předseda představenstva OSBD Teplice