

# OKRESNÍ STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO TEPLICE

## Zápis

ze Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Teplice, konaného ve středu 30. června 2021 od 16.00 hodin v restauraci Městské sály, Emilie Dvořákové 281, Teplice.

Přítomni: dle prezenční listiny

Úvodem zasedání předseda představenstva pan Ing. Josef Snížek přivítal všechny přítomné. Konstatoval, že materiály na SD byly odeslány 50 delegátům, 12 delegátů není v současné době zvoleno. Poté uvedl, že do zahájení schůze nebyly doručeny žádné připomínky ani návrhy na změnu programu, čímž byl program jednání zahájen.

### 1. Program jednání

1. Zahájení a schválení programu jednání
2. Volba pracovních komisí
3. Informace mandátové komise
4. Kontrola usnesení z SD OSBD Teplice ze dne 20. srpna 2020
5. Zpráva předsedy představenstva OSBD Teplice
6. Zpráva Kontrolní komise OSBD Teplice
7. Zpráva vedoucí ekonomického útvaru OSBD Teplice, výsledky hospodaření OSBD Teplice v roce 2020 včetně návrhu na schválení roční účetní závěrky za kalendářní rok 2020 a rozdělení hospodářského výsledku, schválení návrhu rozpočtu na kalendářní rok 2021.
8. Zpráva vedoucího technického útvaru OSBD Teplice
9. Diskuse
10. Informace mandátové komise
11. Usnesení
12. Závěr

### 2. Volba pracovních komisí

Komise návrhová: **Hubáček Tomáš, Štásek Jaromír, Ing. Lébr Josef Ph.D.**  
Komise mandátová: **Trešl Vojtěch**  
Ověřovatelé zápisu: **Krejčová Ivana, Okrouhlická Valerie**  
Byly jmenovány zapisovatelky: **Bc. Sabó Dana Dis., Štrobachová Dagmar**  
Byli jmenováni sčítatelé hlasů: **Hruška Roman a Kollmann Petr**  
Personální složení pracovních komisí bylo odsouhlaseno.

### 3. Informace mandátové komise

Mluvčí mandátové komise pan Vojtěch Trešl oznámil, že na Shromáždění delegátů bylo pozváno 50 delegátů, přítomno je 36 delegátů, což představuje 72 % zúčastněných. Jednání Shromáždění delegátů je usnášení schopné.

#### **4. Kontrola usnesení ze SD OSBD Teplice ze dne 20. srpna 2020:**

Kontrola usnesení byla projednána dle jednotlivých bodů uvedených v materiálech na SD.

#### **3. Shromáždění delegátů ukládá**

##### **3.1. Představenstvu družstva**

- 3.1.1. Svolat jednání Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Teplice pro uskutečnění doplňujících voleb člena představenstva Okresního stavebního bytového družstva Teplice  
- termín: 17.09.2020

Jednání SD se uskutečnilo v daném termínu a byli dovoleni do plného počtu členové představenstva a 2 náhradníci.

- 3.1.2. Svolat jednání Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Teplice v květnu 2021 s předložením rozpočtu správy družstva pro kalendářní rok 2021  
- termín: do 31. 05.2021

Jednání SD bylo svoláno, vzhledem k epidemiologickým opatřením na den 30. června 2021.

##### **3.2. Delegátům samospráv**

- 3.2.1. Se závěry jednání Shromáždění delegátů seznámit členskou základnu v okruhu působnosti jednotlivých delegátů – termín: průběžně
- 3.2.2. Ve smyslu ukládacího usnesení číslo 3.1.4., podávat představenstvu družstva náměty, návrhy či poznatky k dané problematice – termín: průběžně

#### **5. Zpráva předsedy představenstva OSBD Teplice**

Vážení delegáti,

dne 20. srpna a následně 17. září byly zvoleny nové orgány družstva. Představenstvo však „fyzicky“ jednalo pouze 1x, a to v září 2020. Představenstvo OSBD Teplice v době nouzového stavu projednávalo veškeré záležitosti korespondenčně. Přijatá usnesení byla vždy kontrolována a odsouhlasena členy představenstva.

Předseda představenstva OSBD Teplice upřímně poděkoval všem zaměstnancům družstva za provedenou práci na vysoké profesionální úrovni, neboť činnost zaměstnanců, v této vypjaté době nebyla přerušena a s dodržáním všech hygienických opatření byla zajištěná veškerá agenda ke spokojenosti všech klientů.

V současné době stále chybí do maximálně možného počtu 62 delegátů dovolit 12 delegátů, což bylo v této době nemožné, jelikož se nemohly konat domovní schůze. Informace o nezvolených delegátech je v souladu s § 691 zákona 90/2012 Sb. Umístěna na [www.osbdtp.cz](http://www.osbdtp.cz) v sekci Dokumenty ke stažení – Základní dokumenty.

Volné byty v Krupce-v současné době máme pouze 136 volných bytových jednotek v domech Dukelských hrdinů 276, 277 a 278-280, které jsou k dnešnímu dni stále zakonzervovány a postupně připravuje OSBD Teplice jejich opětovné uvedení do provozu.

Ceny hlavních dodávaných energií v roce 2021.



Cena tepla za 1 GJ	2019 teplo	2019 TUV	2020 teplo	2020 TUV	2021 teplo	2021 TUV
Teplíce	529,12	499,05	547,71	547,71	557,51	525,83
Dubí	593,49	477,13	602,42	484,31	602,42	484,31
Krupka	467,41	434,84	495,11	460,61	503,96	468,85
Duchcov	565,76	496,55	565,76	496,55	565,76	496,55
Osek	480,39	466,29	508,86	508,86	517,96	502,76
Hrob	480,14	444,49	506,67	469,04	515,73	477,43

Cena za 1m3 SV včetně 15% DPH	2020	2021
	103,39	104,77

Uskutečněné nebo zahájené komplexní rekonstrukce domů v uplynulém období. Podrobný popis rekonstrukcí a dalších významných akcí je uveden ve zprávě vedoucího technického útvaru OSBD Teplíce.

V současné době se připravuje návrh změn stanov družstva. Ing. Josef Snížek navrhl, že nejpozději v polovině září 2021 zpracovaný návrh s vyznačenými změnami rozešleme k projednání delegátům. Dle článku 67. odstavce 12) se Usnesení shromáždění delegátů osvědčuje veřejnou listinou. Pan předseda představenstva navrhl, aby bylo svoláno Shromáždění delegátů s jedním bodem programu „úprava stanov“ v průběhu měsíce listopadu 2021, a to dle možností notáře, který musí být přítomen.

OSBD Teplíce se i letošní rok podílelo na charitativní činnosti. Formou smlouvy o reklamě se OSBD podílelo na dodání „sociálního“ automobilu pro neziskovou organizaci Klokánek Teplíce.

Pan Ing. Josef Snížek poblahopřál k životnímu jubileu. Knihu převzal pan Jaromír Holík, pan Michael Kropáček a pan Ladislav Vlachý. Za práci ve funkci delegáta předal pan Ing. Josef Snížek knihu paní Jitce Vajdové.

Na závěr svého vystoupení předseda představenstva poděkoval za dosavadní spolupráci všem delegátům, představenstvu, kontrolní komisi a zaměstnancům OSBD Teplíce.


## **6. Zpráva Kontrolní komise OSBD**

Zprávu přednesla paní Martina Šturmová. Předsedkyně KK (paní Martina Šturmová) se každý měsíc zúčastňuje jednání představenstva OSBD Teplíce.

Při posledním jednání shromáždění delegátů byli zvoleni členové kontrolní komise OSBD Teplíce.

Předseda kontrolní komise:	Martina Šturmová
Členové kontrolní komise:	Anna Dudjaková
	Ing. Jitka Klačková
Náhradník člena kontrolní komise:	Martin Vlček

Předsedkyně kontrolní komise, paní Martina Šturmová informovala SD o provedených kontrolách. V uplynulém období se KK sešla 3 x (9/2020, 1/2021, 4/2021). Jednotlivé zápisy z kontrol paní Šturmová předala předsedovi představenstva. Vzhledem k usnesení vlády ČR byla jednání představenstva OSBD v době nouzového stavu uskutečněna korespondenčně. Při kontrole jsou vždy prováděny kontroly účetních dokladů, pokladních dokladů, hotovosti v pokladně, přijatých a vydaných faktur, bankovních výpisů a stížností.



Pozornost v předchozím období byla soustředěná na kontrolu obsazenosti středisek delegáty a prostudování zápisů z domovních schůzí.

Paní Martina Šturmová se zúčastnila jako členka výběrové komise v rámci výběrového řízení na realizaci komplexní rekonstrukce budov v rámci dotačního programu IROP. Jednalo se o domy Dúl Bedřich 485 a 489. Dále se zúčastnila jednání ve věci zasíťování domů (internet) ve vlastnictví OSBD Teplice a výběrového řízení na rekonstrukce společných prostor, včetně instalace sklepních kójí v Teplicích, Pražská 2996-3005 a Pražská 2972-2980.

Jedna kontrola prověřila náhodně vybrané žádosti o podnájem družstevních bytů se všemi náležitostmi dle Usnesení představenstva OSBD Teplice čj. 10/11/2020. Kontrolní komise požaduje, aby při žádostech o podnájem družstevních bytů bylo postupováno se všemi náležitostmi dle Usnesení představenstva.

Kontrolní komise se zajímala o obsazenost zrekonstruovaných bytů v Krupce, Karla Čapka. Prověřovala ceny bytů, smlouvy k rekonstrukci a faktury za provedenou práci.

Byla provedena kontrola uzavření smluvního vztahu na výměnu termostatických kuželek (modernizace termostatických ventilů včetně dalších souvisejících prací) mezi firmou Energie-Reality s.r.o. a OSBD Teplice. Bylo zjištěno, že cena za dva roky se zdvojnásobila.

Průběžně byla prováděna kontrola dodržování Směrnice pro postup při projednávání závazků OSBD Teplice. Kontrolní komise navrhuje, aby Shromáždění delegátů požadovalo po představenstvu dodržování Směrnice pro postup při projednávání smluvních závazků OSBD Teplice. Směrnice není ve většině případů dodržována. Dále se komise zajímala o hospodářský výsledek družstva.

Kontrolní komise řešila několik stížností. Jednalo se o vytopený byt, neoprávněný podnájem, technický stav bytu, roční vyúčtování služeb, závadu na vodoměrech a špatné mezilidské vztahy. Všechny stížnosti byly prošetřeny a zúčastněným stranám byl zaslán doporučený dopis.

Paní Martina Šturmová (předsedkyně kontrolní komise OSBD Teplice) se seznámila s Výroční zprávou o hospodaření družstva za rok 2020. Doporučila schválit roční účetní uzávěrku za kalendářní rok 2020 a kladný HV ve výši 3 392 744,52 Kč rozdělit na dvě části:

- 3 212 744,52 Kč přidělit do nedělitelného fondu
- 180 000,00 Kč přidělit do sociálního fondu

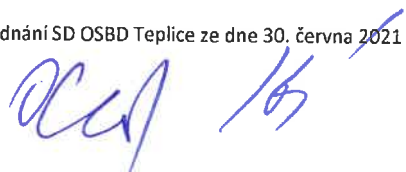
Na závěr paní Martina Šturmová poděkovala všem delegátům, představenstvu a zaměstnancům OSBD Teplice za spolupráci při práci kontrolní komise.

## **7. Zpráva vedoucí ekonomického útvaru OSBD Teplice**

Informace z ekonomické oblasti přednesla paní Ing. Jana Doležalová. Kompletně zpracovaná zpráva obsahuje:

- 1) Výroční zprávu o hospodaření OSBD Teplice za rok 2020.
- 2) Účetní závěrku a zprávu auditora k 31.12. 2020.

Paní Ing. Jana Doležalová zhodnotila ekonomickou činnost družstva. V roce 2020 hospodařilo OSBD Teplice se ziskem 3 392 744,52 Kč. Od roku 2010 je to nejlepší dosažený výsledek. S odkazem na



předchozí informaci Ing. Jana Doležalová požádala Shromáždění delegátů o schválení vkladu hospodářského výsledku ve výši 3 212 744,52 Kč do nedělitelného fondu a dále pak o schválení vkladu 180 000,- Kč do sociálního fondu v souladu s čl. 103 Stanov OSBD Teplice.

Rok 2020 byl pro ekonomický úsek kromě běžné činnosti hlavně ve znamení zpracování докладů souvisejících s dotacemi programu IROP Ministerstva místního rozvoje a Státního fondu podpory investic. V současné době máme 15 bytových domů, kterých se dotace týkají. Administrativa je velmi rozsáhlá a bude pokračovat i v příštím roce. Poté naváže každoroční kontrola dodržování pravidel podmiňujících získání dotací ze strany státu.

V roce 2020 se významně navýšil fond oprav, a to o více než 41 mil. Kč. Pokračovalo se v opravách a modernizaci bytových domů, nicméně nás čeká postupné navyšování příspěvků do fondu oprav. Je to dáno stavem celostátní ekonomiky, kdy rostou ceny materiálů, prací a služeb a v souvislosti s tím i % inflace. Musíme počítat, že už letos budou ceny (i obvyklých a opakujících se prací) vyšší než loni.

V roce 2020 uzavřelo OSBD Teplice 4 úvěrové smlouvy, které se týkají SBH Srbice 92, Srbice 93, Tovární 289-290 a Zahradní 519-520. Úvěry od ČSOB doplnily financování kompletní modernizace těchto domů. Celkový rozsah úvěrů činí 15 750 tis. Kč a jsou splatné v červnu 2045.

Paní Ing. Jana Doležalová předložila ke schválení Shromáždění delegátů návrh na schválení roční účetní závěrky za kalendářní rok 2020 a rozdělení hospodářského výsledku a schválení návrhu rozpočtu na kalendářní rok 2021. Dále paní Ing. Jana Doležalová informovala o nutnosti zvýšení fondu oprav u jednotlivých SBH.

## **8. Zpráva vedoucího technického útvaru OSBD Teplice**

Pan Petr Kofer přednesl zprávu z technické oblasti. Zhodnotil probíhající a dokončené rekonstrukce bytových domů.

Revitalizace domu v programu IROP. Účelem stavebních úprav objektu je zlepšení vlastností pláště budovy. Po provedení navržených úprav musí tepelně technické vlastnosti stavebních konstrukcí splňovat požadavky normy ČSN 73 0540-2 a vyhlášky 78/2013. Projektová dokumentace je zpracována dle podmínek dotačních titulů bez uvedení konkrétních materiálů a systémových výrobků. Zhotovitel stavby musí respektovat příslušné technologické předpisy dle vybraných systémů a materiálů.

<b>0301 - Srbice 92, 93</b>	<b>Dokončeno</b>
0701 - Důl Bedřich 489, Dubí	Zahájeno
<b>0704 - Tovární 289, 290, Dubí</b>	<b>Dokončeno</b>
<b>0706 - Zahradní 519, 520, Dubí</b>	<b>Dokončeno</b>
0707 - Důl Bedřich 484, Dubí	Neuskutečněno
0708 - Důl Bedřich 485, Dubí	Zahájeno
1102 - Světecká 301, Kostomlaty	Zahájeno
1201 - Švermova 151, Lahošť	Zahájeno
1203 - Zabrušany 100, 101	<b>Dokončeno</b>
1205 - Kladruby 80, 81	<b>Dokončeno</b>
1401 - Smetanova 666, Osek	Zahájeno



V loňském roce byla zahájena rekonstrukce 14- ti volných bytů v Krupce, SBH 4101 a 4401. Za částku necelé 3 mil. Kč se podařilo tyto byty upravit do provozuschopné podoby a do konce května letošního roku se je podařilo prodat. V současné době nemá OSBD Teplice k dispozici žádný volný byt.

Další dokončenou rekonstrukcí je revitalizace suterénních prostor v domě Pražská 2996-3005 v Teplicích.

V současné době probíhá zasklívání lodžii na objektu Krajní 267-271, Teplice. Do konce roku 2021 proběhne zasklení lodžii na objektu Na Konečné 201-207, Teplice.

Informace k rekonstrukcím bytů prováděných uživateli. V poslední době jsme zaznamenali velký nárůst žádostí o rekonstrukce bytů. Je potřeba upřesnit pravidla a podmínky pro rekonstrukci. Ve zprávě technického úseku jsou pravidla podrobně popsána.

#### **Akce většího rozsahu plánované na další období:**

Výtahy: „Nové výtahy máme již 10 let a jsou ve své polovině životnosti. Jsou vybaveny informačními technologiemi, jsou mnohem bezpečnější, ale také mnohem náchylnější na hrubé zacházení a poruchy. Za 10 let bude nutná výměna, nebo rekonstrukce.

Střechy: Střešní krytiny typu ONDULINE budou za 10 let na hranici své životnosti a bude potřeba jejich výměna.

Topné soustavy: V mnohem bližším období bude potřeba rekonstrukce a nové regulace topné soustavy téměř u všech domů.

Řada domů ještě stále nemá rekonstruované a posílené elektrorozvody. Nároky na domovní rozvody rychle rostou.

Během „COVIDOVÉHO“ období začaly prudce narůstat nejen ceny bytů, ale i ceny stavebních materiálů a prací. Vedoucí technického úseku pan Petr Kofer navrhl upravit výši tvorby rezervních fondů jednotlivých SBH.

Často narážíme na problém s propojovacími hadičkami v bytech, a to v souvislosti s následnými škodami v bytech sousedních uživatelů. Odpovědnost za způsobené škody vyplývá ze „Závazných pravidel“.

Většina střech na našich domech byla v minulosti přestavěna na sedlové. Toto přineslo velké výhody a na žádné z těchto střech jsme dosud neopravovali krytinu. Vznikl problém, kdy hejna holubů ničí svými agresivními výkaly povrch střešní krytiny. Mrtvá těla holubů a jejich hnízda zanášejí sběrné kotlíky a dochází k zatopení bytů pod střechou a ve vyšších patrech při větších deštích. Technický úsek počítá s výměnou stávajících svodů, včetně kotlíku a montáž nového technického řešení.

Na závěr pan Petr Kofer poděkoval všem delegátům a kolegům a velký dík patří bydlícím členům, kteří v bytech se svými rodinami žijí, starají se o jejich údržbu a modernizaci.

## **9. Diskuse**

Pan Jan Rudolf navrhl ponechat udělení výjimky dle bodu 1.10 návrhu Usnesení na rozhodnutí Shromáždění delegátů. Na základě hlasování pro ponechání v návrhu usnesení bylo 24 z 36 přítomných delegátů. Návrh pana Rudolfa nebyl přijat.

Pan Jan Rudolf upozornil, že na stránkách OSBD Teplice chybí vzor Smlouvy o převodu družstevního podílu a tiskopis na povolení podnájmu.

#### **10. Informace mandátové komise**

Mluvčí mandátové komise pan Vojtěch Trešl uvedl, že před hlasováním o přijetí usnesení je přítomno 36 delegátů. Shromáždění delegátů je usnášení schopné.

#### **11. Usnesení**

Mluvčí návrhové komise pan Jaromír Šťásek přednesl návrh usnesení, o kterém se hlasovalo odděleně:

- Hlasování o bodu 1.10., pro ponechání bodu 1.10. v usnesení hlasovalo 24 delegátů, proti 6 delegátů, zdrželo se hlasování 6 delegátů.

A následně se hlasovalo o usnesení jako celku:

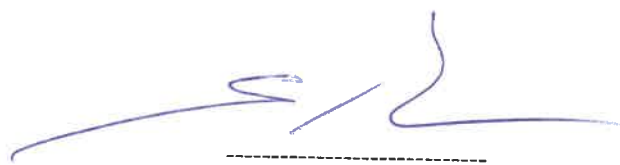
- Pro usnesení hlasovalo 31 delegátů, proti hlasovalo 0 delegátů, zdrželo se hlasování 5 delegátů.

#### **12. Závěr**

Pan Ing. Josef Snížek poděkoval přítomným za pozornost a účast.

##### **Podpisy**

  
-----  
Petr Kofer

  
-----  
Ing. Josef Snížek


Ověřovatelé zápisu:

  
-----  
Valerie Okrouhlická

  
-----  
Ivana Kejčová

Zapisovatelky:

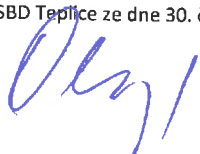
  
-----  
Bc. Dana Sabó Dis.

  
-----  
Dagmar Štrobachová

V Teplicích, dne 12. července 2021

Přílohy:

1. Usnesení z jednání Shromáždění delegátů ze dne 30. června 2021



**Usnesení**  
**Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Teplice**  
**konané dne 30. června 2021**

**1. Shromáždění delegátů schvaluje:**

1.1. Program jednání Shromáždění delegátů

1.2. Pracovní komise ve složení :

1.2.1. Komise návrhová:

- **Hubáček Tomáš**
- **Lébr Josef Ing. Ph.D.**
- **Štásek Jaromír**

1.2.2. Komise mandátová:

- **Trešl Vojtěch**

1.2.3. Ověřovatelé zápisu:

- **Krejčová Ivana**
- **Okrouhlická Valérie**

1.2.4. Jmenování zapisovatelek:

- **Sabó Dana**
- **Štrobachová Dagmar**

1.2.5. Jmenování sčítatelů:

- **Hruška Roman**
- **Kollmann Petr**

1.3. Kontrolu usnesení Shromáždění delegátů ze dne 13. srpna 2020

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 2020

1.6.1. Roční účetní závěrku Okresního stavebního bytového družstva Teplice za kalendářní rok 2020

1.6.2. Dosažený kladný hospodářský výsledek správy Okresního stavebního bytového družstva Teplice za rok 2020 ve výši **3 392 744,52 Kč** rozdělit takto:

- 3 212 744,52 Kč převést do nedělitelného fondu Okresního stavebního bytového družstva Teplice
- 180 000,00 Kč převést do sociálního fondu Okresního stavebního bytového družstva Teplice

1.7. Rozpočet správy Okresního stavebního bytového družstva Teplice na kalendářní rok 2021

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 2020 včetně vyplacení odměny předsedovi představenstva za kalendářní rok 2020, 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 20. června 2019, a to ve výplatním termínu za měsíc červenec 2021

1.9. Vyplacení funkcionářských odměn delegátům středisek bytového hospodářství – volebních okruhů, za kalendářní rok 2020, 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 20. června 2019, a to ve výplatním termínu za měsíc červenec 2021

1.10. Případné žádosti o udělení výjimky ze stanov Okresního stavebního bytového družstva Teplice, dle čl. 4 odst. 1) – Vznik členství – posoudilo a rozhodlo o výjimce představenstvo Okresního stavebního bytového družstva Teplice

1.11. Úpravu „Závazných pravidel dle článku 35. odstavce 2. Stanov družstva) pro hospodaření s Dlouhodobými zálohami na opravy a dodatečné investice (čl. 102 stanov družstva) středisek bytového hospodářství při OSBD Teplice (dále jen DZSBH)“ ve znění dle přílohy s účinností od 1. srpna 2021

1.12. Úpravu výše poplatků za úkony prováděné Okresním stavebním bytovým družstvem Teplice z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva dle článku 66. odstavce 2) písmene r) stanov družstva, ve znění dle přílohy s účinností od 1. září 2021

1.13. Provedení účetního auditu za kalendářní roky 2021 až 2024 firmou EKONO – AUDIT, DANĚ, s.r.o., J. z Poděbrad 47/3, 415 01 Teplice, IČO: 252 49 061



- 2. Shromáždění delegátů bere na vědomí**
- 2.1. Zprávu o dosavadních výsledcích hospodaření Okresního stavebního bytového družstva Teplice v kalendářním roce 2021 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 Kofere.
- 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 31.12.2020
- 2.4. Postup družstva při zprovoznění bytových jednotek v současně zakonzervovaném domě v Krupce, Dukelských hrdinů 278 – 280
- 3. Shromáždění delegátů ukládá**
- 3.1. **Představenstvu družstva**
- 3.1.1. Předložit delegátům Okresního stavebního bytového družstva Teplice návrh stanov upravených v souladu s novelou Občanského zákoníku (zákon 89/2012 Sb.) a Zákona o obchodních korporacích a družstvech (90/2012 Sb.)  
- termín: do 15.09.2021
- 3.1.2. Svolat jednání Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Teplice v listopadu 2021 s jediným bodem programu, „Přijetí stanov Okresního stavebního bytového družstva Teplice“  
- termín: do 30. 11.2021
- 3.1.3. Svolat řádné jednání Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Teplice v průběhu měsíce května resp. června 2022 k projednání výsledků hospodaření roku 2021 a předložení rozpočtu na kalendářní rok 2022 a další agendy
- 3.2. **Delegátům samospráv**
- 3.2.1. Se závěry jednání Shromáždění delegátů seznámit členskou základnu v okruhu působnosti jednotlivých delegátů  
- termín: průběžně
- 3.3. **Předsedovi představenstva**
- 3.3.1. Dbát na dodržování směrnice pro postup při projednávání smluvních závazků OSBD Teplice a dále při žádostech o podnájem družstevních bytů bylo postupováno se všemi náležitostmi dle usnesení představenstva družstva č.j. 10/11/2020

Přílohy dle odstavců 1.11. a 112.

**Petr Kofe**

*1. místopředseda představenstva OSBD Teplice*

**Ing. Josef Snížek**

*Předseda představenstva OSBD Teplice*

# Okresní stavební bytové družstvo Teplice

*Střední ulice 1057/11, 415 01 Teplice*

---

## **Závazná pravidla**

(Článek 35. odstavec 2. Stanov družstva)

*pro hospodaření s Dlouhodobými zálohami na opravy a  
dodatečné investice (čl. 102 odst. 3) stanov druž-  
stva) středisek bytového hospodářství při OSBD  
Teplice (dále jen DZSBH)*

**Tato pravidla byla projednána a schválena Shromážděním delegátů  
OSBD Teplice dne 30. června 2021 s účinností od 1. srpna 2021**

**Petr Kofer v.r.**  
*1. místopředseda představenstva  
OSBD Teplice*

**Ing. Josef Snížek v.r.**  
*předseda představenstva  
OSBD Teplice*

## **1. OPRAVY HRAZENÉ ZE SPOLEČNÝCH PROSTŘEDKŮ**

- 1.1. plášť objektu – panely, zdi, fasáda apod.
- 1.2. střecha
- 1.3. komíny v celé délce, jejich čistění, frézování a vložkování, včetně odtahu od topidla, s výjimkou komínů pro alternativní vytápění
- 1.4. hromosvody
- 1.5. balkony a lodžie, vč. zábradlí, izolace podlah, povrchové úpravy podlah
- 1.6. výtahy
- 1.7. schodišťové konstrukce včetně zábradlí
- 1.8. sklopné nájezdy pro kočárky na venkovním schodišti
- 1.9. rozvody společného vytápění včetně radiátorů , odvodušňovacích ventilů a ovládacích ventilů v bytě, mimo poškození vinou uživatele
- 1.10. domovní plynovod včetně uzávěru před plynoměrem až po uzávěry před jednotlivými spotřebiči
- 1.11. společné stoupačky a rozvody teplé a studené vody v domě až k hlavním uzavíracím ventilů v bytě včetně vodoměrů
- 1.12. rozvody elektřiny a osvětlení ve společných prostorách
- 1.13. přípojky elektřiny do bytu až k bytovým jističům (bez jističů)
- 1.14. zvonkové rozvody a rozvody domácích. telefonů včetně venkovního zvonkového tabla
- 1.15. zařízení a údržba společných prostor
- 1.16. konstrukce oken, seřízení oken a venkovní parapety
- 1.17. udržovací nátěry a malby společných prostor a konstrukcí
- 1.18. zasklení společných prostor (okna, dveře, portály apod.)
- 1.19. obklady, dlažby, příp. jiná podlahová krytina ve společných prostorách
- 1.20. odpadové potrubí od přípojky v bytě až po napojení na veřejný řad (na stoupací potrubí)
- 1.21. požární vodovody, suchovody, hydrantové skříně vč. výbavy a hasící přístroje
- 1.22. kontroly a odstraňování porevizičních závad ve společných prostorách
- 1.23. společná zařízení jako septiky, studny a ostatní technické vybavení, pokud je ve správě družstva
- 1.24. společná technická zařízení spojená s regulačním systémem rozvodů ústředního vytápění
- 1.25. odstraňování plísní, které byly prokazatelně způsobeny vadami panelové výstavby a vznikly poruchou či vadou konstrukce domu
- 1.26. listovní schránky
- 1.27. škody vzniklé poškozením, statickou poruchou nebo vadou spol. technického zařízení, za které uživatel neodpovídá
- 1.28. Uživatelé bytů si hradí veškeré úkony, které jsou tzv. „za dveřmi bytu“ a nejsou uvedeny v části 1.1. až 1.27., zejména vchodové dveře do bytu, koupelňová jádra, zařizovací předměty (sporáky, kotle, ohříváče vody, kuchyňské linky, vany, umyvadla, baterie, veškeré rozvody vody (včetně propojovacích trubiček), podlahové krytiny apod.
- 1.29. Uživatel odpovídá za škody způsobené družstvu či jiným uživatelům bytů, byla-li škoda způsobena vadou či poškozením instalací (voda, plyn, elektro) vedených v bytě, tedy v odpovědnosti uživatele

## **2. ČERPÁNÍ Z KONTA DZSBH :**

- 2.1. středisko bytového hospodářství čerpá z DZSBH dle plánu oprav popř. dle momentální potřeby, až do výše konta
- 2.2. při dalších, nutných výdajích, pokud na DZSBH není dostatek finančních prostředků, projedná delegát SBH nebo pověřený zástupce SBH na ekonomickém útvaru družstva možnosti finančního zajištění
- 2.3. pokud trvale nedostačují finanční prostředky, navrhne představenstvo družstva ekonomicky odůvodněné zvýšení příspěvku do DZSBH po předchozím projednání s delegátem SBH nebo pověřeným zástupcem SBH
- 2.4. domovní schůze členů družstva příslušného střediska bytového hospodářství může prostřednictvím delegáta SBH či pověřeného zástupce SBH dle stavu svého konta kdykoli navrhnout zvýšení, výjimečně v odůvodněných případech i snížení příspěvku na dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice

- 2.5. opravy a rekonstrukce finančně zajišťovaných se státní pomocí a přijatých úvěrů s dlouhodobou lhůtou splatnosti se řídí podmínkami poskytovatelů a jsou spláceny spolu s nájemným, popřípadě do doby přijetí úvěru jednorázově v hotovosti v plné výši nákladů připadající na konkrétní bytovou jednotku

### **3. OBJEDNÁVÁNÍ OPRAV či VÝMĚN :**

- 3.1. opravy a rekonstrukce se provádí dle plánu oprav v příslušném kalendářním roce, které jsou projednány a schváleny představenstvem družstva
- 3.2. havárie, běžné opravy společných prostor, deratizace, dezinfekce a podobně objednáva delegát SBH nebo pověřený zástupce SBH prostřednictvím oblastního technika popřípadě prostřednictvím vedoucího technického útvaru OSBD Teplice
- 3.3. pro odvrácení nebezpečí či zamezení škod je povinen ten, který stav nebezpečí zjistí, takovouto službu objednat přímo prostřednictvím pohotovostních smluvních partnerů družstva, o čemž je objednavatel povinen neprodleně informovat delegáta SBH nebo pověřeného zástupce SBH a oblastního technika nebo vedoucího technického útvaru družstva
- 3.4. neplánované opravy či rekonstrukce, které přesahují rámec běžné údržby musí být vždy projednány představenstvem družstva
- 3.5. vzhledem ke skutečnosti, že navenek za družstvo jedná představenstvo družstva, je nepřijatelné vystavování externích objednávek přímo delegátem SBH nebo pověřeným zástupcem SBH

### **4. UŽIVATELÉ BYTŮ SI OPRAVY DLE odst. 1.28. ZAJIŠŤUJÍ SAMI :**

- 4.1. opravy lze objednávat prostřednictvím OSBD Teplice (oblastní technik, vedoucí technického útvaru družstva, elektronicky na [www.osbdtp.cz](http://www.osbdtp.cz)), popřípadě u jiných organizací, soukromníků nebo svépomocí se všemi právními důsledky při neodborně provedené opravě
- 4.2. uživatelům bytů, za kterými jsou evidovány pohledávky po termínu splatnosti, NEBUDOU do splacení závazku poskytovány servisní služby dle odstavce 4.1.
- 4.3. pokud však stav technického zařízení u uživatelů uvedených v odstavci 4.2. ohrožuje resp. způsobuje škodu dalším uživatelům, lze i v těchto případech servisní zákrok provést tak, aby nedocházelo k dalším škodám
- 4.4. úhrady za poskytnuté služby uvedené v odstavci 4.2. jsou prováděny vždy v hotovosti provádějí firmě

### **5. POJIŠTĚNÍ MAJETKU OSBD TEPLICE A JAK POSTUPOVAT PŘI POJISTNÉ UDÁLOSTI.**

- 5.1. OSBD Teplice je pojištěno na níže uvedená rizika.
- 5.2. pojištěny jsou domy jako stavby a vše co je pevnou součástí stavby
- 5.3. pojištění se vztahuje na všechny živelné pohromy, požár, výbuch, blesk, pád letadla, krádež, vandalismus a škody z odpovědnosti majitele pojištěné nemovitosti
- 5.4. krádež a vandalismus musí být dokladovány trestním oznámením
- 5.4. na všechny škody je sjednána spoluúčast 1.000,-Kč; na vandalismus je franšíza 1.500,- Kč
- 5.5. škody na majetku uživatele bytu, nebo škody na zařízení, za které uživatel podle závazných pravidel zodpovídá, mohou být uplatňovány pouze v případě, že se jedná o škodu způsobenou z odpovědnosti družstva
- 5.6. škody způsobené zařízením, za které podle závazných pravidel odpovídá uživatel hradí tento uživatel prostřednictvím svého pojištění domácnosti nebo osobně
- 5.7. na škody způsobené nepovolenou nebo chybně či nekvalitně provedenou úpravou bytu, balkónu nebo lodžie nebude brán zřetel
- 5.8. pojistnou událost oznamuje neprodleně poškozený uživatel osobně, písemně, telefonicky, elektronickou poštou nebo prostřednictvím delegáta SBH či pověřeným zástupcem SBH vždy oblastnímu technikovi v dané oblasti
- 5.9. oblastní technik zajistí sepsání ohlášení pojišťovně a zprostředkuje návštěvu likvidátora, uzná-li to pojišťovna za nutné
- 5.10. pojišťovna poskytne poškozenému pojistné plnění do 30-ti dnů po skončení šetření

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

**POPLATKY (S DPH) ZA ÚKONY PROVÁDĚNÉ OKRESNÍM STAVEBNÍM BYTOVÝM DRUŽSTVEM TEP-  
LICE 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	700,- 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.)	2 000,- Kč	(2 420,- Kč)
11.	Upomínka	150,- Kč	(182,- 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 30. června 2021 s účinností od 1. září 2021

**Petr Kofer v.r.**

1. místopředseda představenstva OSBD Teplice

**Ing. Josef Snížek v.r.**

Předseda představenstva OSBD Teplice