

OKRESNÍ STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO TEPLICE

Zápis

ze Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Teplice, konaného ve čtvrtek 13. srpna 2020 od 16.00 hodin v Hotelu a restauraci „U Kozičky“, Rooseveltova 262 v Teplicích

Přítomni: dle prezenční listiny

Úvodem zasedání předseda představenstva pan Ing. Josef Snížek přivítal všechny přítomné. Konstatoval, že materiály na SD byly odeslány 51 delegátům, 11 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. června 2019
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 2019, rozpočet správy družstva na kalendářní rok 2020
8. Zpráva vedoucího technického útvaru OSBD Teplice
9. Projednání žádostí o udělení výjimky ze stanov družstva čl. 4 – vznik členství
10. Projednání námitek členů družstva proti usnesení představenstva družstva
11. Diskuse
12. Volby do orgánů družstva
13. Občerstvení
14. Informace mandátové komise
15. Usnesení
16. Závěr

2. Volba pracovních komisí

Komise návrhová: **Hubáček Tomáš, Moravec Petr, Štásek Jaromír**
Komise mandátová: **Procházka Jaromír, Süsser Zdeněk**
Komise volební: **Hofmanová Ladislava Mgr., Karlíková Lucie, Slivoně Jiří**
Ověřovatelé zápisu: **Krejčová Ivana, Kolman Pavel**
Byly jmenovány zapisovatelky: **Bc. Sabó Dana Dis., Štrobachová Dagmar**
Byli jmenováni sčítatelé hlasů: **Hruška Roman a Kříž Milan**
Personální složení pracovních komisí bylo odsouhlaseno.

3. Informace mandátové komise

Mluvčí mandátové komise pan Jaromír Procházka oznámil, že na Shromáždění delegátů bylo pozváno 51 delegátů, přítomno je 45 delegátů, což představuje 88% zúčastněných. Jednání Shromáždění delegátů je usnášení schopné.

4. Kontrola usnesení ze SD OSBD Teplice ze dne 20. června 2019

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

3. Shromáždění delegátů ukládá

3.1. Představenstvu družstva

V případě potřeby svolat jednání Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Teplice v listopadu 2019.

- *potřeba svolávat jednání SD nebylo potřebné*

3.1.2. Svolat volební jednání Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Teplice dne 28. května 2020.

- *vzhledem ke všeobecně známým skutečnostem nemohlo být jednání SD svoláno v uvedeném termínu*

3.1.3. Vypracovat směrnici na užívání společných prostor v bytových domech ve vlastnictví Okresního stavebního bytového družstva Teplice - termín: 31. prosince 2019"

- *zpracovat směrnici na využívání společných prostor je sice možné, dle našeho názoru nemůže podchytit všechny možné zvyklosti v jednotlivých samosprávách. Družstvo v současné době postupuje tak, že zájemce o pronájem nějakého společného prostoru si zajistí podpisy kvalifikované většiny uživatelů konkrétního domu, že s pronájmem souhlasí. V podmínkách pronájmu je vždy uvedeno, za jakým účelem bude společný prostor využíván. Zakázáno je skladovat nebezpečné látky a pronájem prostoru za účelem podnikání není nikdy povolen. Od následujícího období se vedle zajištěných podpisů bude v souladu s článkem 81. odstavcem 2) písmeno g) vyžadovat vyjádření členské schůze samosprávy, popř. delegáta, pokud ho k tomuto členská schůze samosprávy pověří. Pokud bude SD trvat na vypracování směrnice, pak by ale také mělo zaznít zadání alespoň se základními parametry, a co se od směrnice očekává.*

3.1.4. Zajistit elektronické zasilání informací o změnách v užívání bytů včetně schválených podnájmů delegátům OSBD Teplice, pravidelně, každý kalendářní měsíc - termín: ihned

- *odesílání změn uživatelů jsme chtěli automatizovat, což se zatím bohužel ne zcela daří, proto mohly být výpadky v odesílání změn. Od měsíce srpna 2020 by změny měly být zasilány pravidelně. Omlouváme se touto cestou za ne vždy pravidelné zasilání změn e-mailem.*

3.1.5. Zpracovat alternativní návrhy řešení budoucího využití volných domů v sídlišti Krupka – Maršov. - termín: jednání SD dne 28. května 2020

Již v srpnu roku 2016 byla vypracována společností TERMO+ holding a.s. se sídlem v Ústí nad Labem, Všebořická 9 Studie uskutečnitelnosti rekonstrukce panelových domů v Krupce, ulici Dukelských hrdinů 276, 277 a 278 až 280.

Z této studie vyplynuly alternativy včetně přibližných nákladů na jejich realizaci.

- 1. Případné odstranění všech domů. Tato akce může být uskutečněna pouze z vlastních zdrojů. Jiní vlastníci, mimo měst a obcí nejsou v seznamu příjemců dotace na „bourání zdevastovaných panelových domů“*

- CELKEM cca 41.8 mil. Kč
2. Případné odstranění 2 domů (DH 276 a 277) a třetí dům (DH 278-280) přebudovat na nějaké všeobecně prospěšné zařízení. Nabízí se byty pro seniory či ubytovací zařízení podobného typu s poskytováním různých služeb.
- náklady zbourání (včetně DPH a dalších položek) cca 20,0 mil. Kč
 - náklady na modernizaci (včetně DPH) cca 100,0 mil. Kč
3. Při případné rekonstrukci a modernizaci všech 3 domů se zachováním počtu bytových jednotek o shodných dispozicích :
- DH 276 cca 30,0 mil. Kč
 - DH 277 cca 30,0 mil. Kč
 - DH 278 – 280 cca 80,0 mil. Kč
4. Případný prodej těchto domů, který však nepředpokládáme, by měl být realizován minimálně za cenu, která by pokryla všechny nutné náklady včetně přiměřeného zisku.
5. Současný stav, tedy bez jakéhokoli využití přinesl v roce 2019 a za 1-6/2020 pouze náklady (splátka úvěru DBV, daň z nemovitosti, pojištění domu, spotřeba ele.):
- | | | |
|----------------|--------------|--------------|
| - DH 276 | 70 789,- Kč | 38 399,- Kč |
| - DH 277 | 68 875,- Kč | 47 251,- Kč |
| - DH 278 – 280 | 160 184,- Kč | 120 036,- Kč |

Je nutno říci, že v současné době neexistuje žádný dotační program na obnovu, rekonstrukci či změnu užívání bytových domů, a to ani z evropských peněz ani na národní úrovni, který by naše finanční potřeby mohl alespoň z části uspokojit.

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 4. Června 2020 mělo skončit 10. volební období orgánům Okresního stavebního bytového družstva Teplice. Vzhledem k vyhlášenému nouzovému stavu v ČR a kvůli pandemii nového koronavirového viru, bylo v § 20 a 21 zákona 191/2020 Sb. přijato

Zvláštní opatření ve vztahu ke členům voleného orgánu právnických osob

(1) Pokud uplyne funkční období člena voleného orgánu právnické osoby, prodlužuje se jeho funkční období do uplynutí 3 měsíců ode dne následujícího po dni skončení mimořádného opatření při epidemii; to platí i tehdy, uplyne-li funkční období v době 1 měsíce ode dne následujícího po dni skončení mimořádného opatření při epidemii.

Zvláštní opatření ve vztahu k projednání řádné účetní závěrky obchodní korporace

Pokud by zákonná lhůta k projednání řádné účetní závěrky společnosti s ručením omezeným, akciové společnosti nebo družstva měla uplynout dříve než 3 měsíce po skončení mimořádného opatření při epidemii, uplyne 3 měsíce po skončení tohoto opatření, nejpozději však 31. prosince 2020; ustanovení § 181 odst. 2, § 403 odst. 1 a § 638 odst. 2 zákona o obchodních korporacích se nepoužijí.

Jelikož bylo mimořádné opatření (nouzový stav) ukončeno k 17.5.2020, bylo tím prodlouženo volební období orgánům našeho družstva do 18.8.2020, a to včetně projednání řádné roční účetní závěrky.

Dne 4.6.2015 bylo zvoleno představenstvo družstva a na prvním jednání 10. volebního období byl představenstvem družstva zvolen předseda představenstva včetně dvou místopředsedů. Níže uvádíme personální složení představenstva družstva.

- Doležal Karel
- Kofler Petr – místopředseda představenstva
- Kříž Jakub
- Rozehnal Bohumil
- Bc. Sabó Dana, Dis. – místopředseda představenstva
- Snížek Josef Ing. – předseda představenstva
- Štásek Jaromír
- Procházka Jaromír – náhradník člena představenstva
- Flekalová Slavomíra – náhradník člena představenstva

Bohužel, dne 13. února 2016 náhle, ve věku nedožitých 50 let zemřel pan Bohumil Rozehnal a na jeho místo postoupil 1. náhradník člena představenstva pan Jaromír Procházka a nadále již představenstvo družstva pracovalo po celé volební období beze změny.

Představenstvo družstva v době nouzového stavu a mimořádných opatření zajišťovalo projednávání agendy korespondenčně. Přijatá usnesení byla vždy zpětně kontrolována a odsouhlasována členy představenstva.

Dne 4.6.2015 byla zvolena kontrolní komise družstva a na prvním jednání kontrolní komise 10. volebního období byla předsedkyní zvolena předsedkyně kontrolní komise. Níže uvádíme personální složení kontrolní komise.

- Doležalová Jana Ing. – předsedkyně kontrolní komise
- Dudjaková Anna
- Šturmová Martina
- Mašitová Marika – náhradník člena Kontrolní komise

Ke dni 31.12.2016 odstoupila z funkce předsedkyně kontrolní komise paní Ing. Jana Doležalová a od 1.1.2017 tuto funkci vykonává paní Martina Šturmová.

Ke dni 30.6.2018 odstoupila paní Ing. Jana Doležalová z členství v kontrolní komisi a od tohoto data až dosud pracuje kontrolní komise ve dvoučlenném složení, neboť paní Marika Mašitová byla pro pasivitu 22. června 2017 z funkce náhradníka člena kontrolní komise Shromážděním delegátů odvolána.

Pracovní podklady pro jednání představenstva připravují pomocné orgány družstva, a to :

1. Komise bytová :
 - Marie Lompartová, Ivana Muzikantová, Bohumil Rozehnal, Eva Marholdová
 - po úmrtí pana Rozehnal byl novým členem pomocného orgánu jmenován představenstvem družstva pan Jaromír Šťásek s počátkem funkce v březnu 2016
 - po ukončení pracovního poměru paní Marií Lompartovou byla od srpna 2016 do tohoto orgánu jmenována představenstvem družstva paní Irena Sýkorová, referentka členské a bytové evidence
2. Komise technická v níže uvedeném složení se scházela dle potřeby:
 - Petr Kofer, Roman Hruška, Petr Kollmann, Karel Doležal, Milan Kříž
3. Komise ekonomická
 - Ing. Jaroslava Marešová, Jana Holubová, Jana Kroužková,
 - ke dni 31.3.2017 ukončila paní Ing. Jaroslava Marešová pracovní poměr a do ekonomické komise byla jmenována představenstvem družstva paní Ing. Jana Doležalová – hlavní ekonomka družstva, která byla přijata do pracovního poměru ke dni 1.1.2017
 - ke dni 30.6.2016 ukončila paní Jana Kroužková pracovní poměr a její místo nebylo v ekonomické komisi obsazeno (pracovní pozici mzdová účetní a personální referentka bylo kumulováno s funkcí pokladní a na toto místo byla přijata od 1.6.2016 paní Marcela Wlaltharová)
4. Komise právní
 - Romana Vodvářková, Blanka Urbanová, Ing. Josef Snížek, Bc. Dana Sabó DiS., Dagmar Štrobachová

Shromáždění delegátů uctilo minutou ticha památku zemřelých - pana Bohumila Rozehnal, Jaroslava Poborského, Zbyňka Šmída a paní Jany Piškové a Jaroslavy Řezníčkové.

Předseda představenstva OSBD Teplice upřímně poděkoval všem zaměstnancům družstva za odvedenou práci na vysoké profesionální úrovni. Seznam zaměstnanců s uvedením kontaktů a jejich pracovního zařazení je s každou změnou aktualizován a je k dispozici ve formě kalendáře a je uveden na webových stránkách družstva.

Při dodržování veškerých nařízených hygienických opatření jsme zajišťovali veškerou agendu OSBD a snažili se vše řešit ke spokojenosti klientů. Situace způsobená koronavirem COVID 19 neměla zásadní vliv na chod OSBD. Přepłatky z vyúčtování služeb za rok 2019 byly vyplaceny již počátkem dubna. Následkem opatření nařízených vládou došlo k omezení úředních hodin, preferoval se úřední styk prostřednictvím telefonu či e-mailu. Vzrostly náklady na poštovné, dále vzrostly náklady na nákup ochranných pomůcek, úklidových prostředků a nákup a instalaci skleněných zástěn.

Předseda představenstva OSBD Teplice pan Ing. Josef Snížek krátce shrnul události uplynulých let. Při každém jednání Shromáždění delegátů byly předkládány veškeré údaje potřebné pro rozhodování a přijímání usnesení. V současné době chybí do maximálně možného počtu 62 delegátů dovolit 11 delegátů. Průměrná účast členů družstva na domovních schůzích je cca 10% a toto číslo letos mohlo být ovlivněno obavami z nákazy Covidem-19.

Pan Ing. Josef Snížek přednesl

1. Hospodářské výsledky správy družstva, stavy fondů a vybrané platební údaje.
2. Stav pohledávek za členy družstva - současný stav.
 - 2.1. Díky nově používanému informačnímu systému lze reagovat již při prvním vynechání platby nájemného. Včasnou a soustavnou prací při vymáhání pohledávek byly dosaženy výsledky uvedené v materiálech SD.
3. Volné byty.
 - 3.1. K 30. červnu 2020 evidujeme 254 volných bytů, z toho jich je 136 v domech Dukelských hrdinů v Krupce, které jsou k dnešnímu dni zakonzervovány. V listopadu 2013 bylo přijato usnesení, kterým jsme navýšili o 180,- Kč příspěvek na správu družstva, který kryje náklady spojené s volnými byty, bohužel ještě nenastala situace, aby mohl být příspěvek alespoň částečně ponížen.
4. Ceny hlavních dodávaných energií v roce 2020 v porovnání se stavem k roku 2015.
5. Uskutečněné nebo zahájené komplexní rekonstrukce domů v uplynulém období.
 - 5.1. Drtivá většina našich domů, a to z 95% již prodělala komplexní rekonstrukci obvodového pláště, střechy a dalších významných prvků, které mají vliv na snižování energetické náročnosti obytných budov. Budoucí opatření (revitalizace společných prostor, kompletní modernizace sklepních kójí a moderní řešení bezbariérových přístupů do domů) povedou nejen ke zvýšení kvality bydlení, ale i k výraznému finančnímu zhodnocení bytových jednotek.
6. Všeobecné.
 - 6.1. Spolupráce s MP v Krupce nadále pokračuje i přes neobnovení smlouvy.
 - 6.2. OSBD Teplice je oprávněno požadovat dle článku 34 odst. 5, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v pohodlných podmínkách dle zásad stanovených představenstvem družstva.
 - 6.3. OSBD Teplice se v minulých letech podílelo na charitativní činnosti. Formou smlouvy o reklamě jsme se podíleli na dodání sociálního automobilu pro potřebné neziskové organizace (Speciální základní školu a Speciální mateřskou školu v Teplicích, Senior o.s. Teplice, Dětský domov v Tuchlově a Klokánek Teplice). Všechny čtyři automobily s naším logem můžete spatřit v ulicích města. V době vrcholící pandemie letošní rok jsme zajistili pro Dětský domov v Tuchlově ozonový

generátor. OSBD Teplice také pravidelně pořádá ples, z jehož výtěžku jsou podporovány charitativní projekty.

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

Pan Ing. Josef Snížek poblahopřál k životnímu jubileu. Knihu převzala paní Anna Dudjaková a pan Karel Tříška, Bohumil Lesák a Ernest Olach.

6. Zpráva Kontrolní komise OSBD

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

- Paní Martina Šturmová informovala o provedených kontrolách. Kontrolní komise OSBD Teplice se sešla v uplynulém období 6x a několikrát při přípravě podkladů. Jednotlivé zápisy předala předsedovi představenstva a následně projednala na zasedání představenstva OSBD Teplice. Při kontrole jsou prováděny kontroly účetních dokladů, pokladních dokladů a přijatých a vydaných faktur.
- Komise vždy zkontrolovala knihu evidence stížností. Většinou se jedná o mezilidské vztahy, rušení nočního klidu, neoprávněné podnájem bytů, nepořádek na chodbách, kouření ve společných prostorách atd.
- Dále komise v pětiletém období provedla několik kontrol zaměřených na specifické oblasti. Například evidence pokladny, vydávání stravenek, zadávání zakázek podle směrnice, využití služebních aut včetně prověření systému vykazování služebních a soukromých jízd.
- Kontrola se také zaměřila na vnitřní předpisy družstva, zabývala se rozsáhlou stížností členky družstva, řešila evidenci a vyúčtování měsíčního příspěvku 180,-Kč na pokrytí ztráty u volných bytů v Krupce, kontrolovala obsazenost středisek delegáty. Paní Martina Šturmová poděkovala všem delegátům, kteří dělají schůze pečlivě a zápisy odevzdávají včas.
- Kontrolní komise se zabývala systémem pronájmu nebytových prostor a kontrolovala Smlouvu o spolupráci s MP v Krupce a její vypovězení, smlouvy s úklidovými službami, Smlouvy o dílo a faktury k investičním akcím. Kontrolovala proces vymáhání pohledávek. Opakovaně se dotazovala na průběh a zpracování akčního plánu. Dále se zajímala o byty v Krupce, Karla Čapka 246, byla provedena kontrola faktur, smlouvy o dodávce stavebních prací, obsazenost bytů a návratnost vynaložených prostředků. Kontrolovala Smlouvu o tichém společenství uzavřenou mezi firmou Zdenek Zítka údržba bytů a OSBD Teplice, novou Rámcovou smlouvu o smlouvách budoucích, evidenci smluv, každý rok HV a plnění úkolů ze Shromáždění delegátů.
- Paní Martina Šturmová se zúčastnila výběrového řízení na úklidovou službu a podílela se na vytvoření Směrnice pro postup při projednávání smluvních závazků OSBD Teplice.
- V uplynulém období se paní Martina Šturmová zúčastnila jako členka výběrové komise v rámci výběrového řízení na realizaci komplexní rekonstrukce budov v rámci dotačního programu IROP.
- Jedna z kontrol byla zaměřena na výtahy, kde byla provedena kontrola smluv o dílo na servis výtahového zařízení-výtahy Petersik.
- Jako prioritní problémy označila kontrolní komise neobsazené, zakonzervované domy v Krupce a nedůsledné dodržování Směrnice pro postup při projednávání smluvních závazků OSBD Teplice.

Paní Martina Šturmová (předsedkyně Kontrolní komise OSBD Teplice) se seznámila s Výroční zprávou o hospodaření družstva za rok 2019. Doporučila schválit roční účetní uzávěrku za kalendářní rok 2019 a kladný HV ve výši 1.186.144,24,-Kč rozdělit na dvě části:

- 1.006.144,24,-Kč přidělit do nedělitelného fondu
- 180.000,-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 2019.
- 2) Účetní závěrku a zprávu auditora k 31.12. 2019.

Paní Ing. Jana Doležalová zhodnotila ekonomickou činnost družstva.

Jak je podrobně uvedeno v předkládaných materiálech, rok 2019 byl pro OSBD Teplice úspěšný. Po delším období se HV dostal z mínusu. Vlivů, které toto způsobily, je více - dobrá ekonomická situace bydlicích, celostátní situace v otázce bydlení a činnost družstva jako celku – úspěšné vymáhání dluhů, kvalitnější výběr při obsazování bytů, hospodaření s FO a využívání nového programu, které zkvalitnilo evidenci a urychlilo práci. Kompletně nyní pracujeme v novém programu Integri G5. Od ledna 2019 jako poslední přešla pod Integri personalistika a mzdy. Dodavatelská firma je trvale k dispozici při řešení problémů. Programové vybavení v tuto chvíli máme již na velmi dobré úrovni. Je nutné zmodernizovat výpočetní techniku, vzhledem k tomu s jakými daty pracujeme, měli bychom modernizaci zvážit a zlepšit. Další problematikou je personální otázka.

V roce 2019 začala práce ekonomického úseku v souvislosti s plánovaným využitím dotací programu IROP. Jedná se o 14 středisek bytového hospodářství v různém stádiu rozpracovanosti. S administrativou jsme seznámeni díky spolupráci s firmou JFH inženýring s.r.o., která byla vybrána výběrovým řízením a působí jako zprostředkovatel ve vztahu družstva vůči dotačnímu programu Ministerstva pro místní rozvoj. ČR.

Fond oprav v roce 2019 můžeme považovat za stabilizovaný až růstový. Počáteční stav činil 115 875 322,86,-Kč, k 31.12.2019 byl konečný stav 149 010 341,59,-Kč. Došlo k navýšení, a to i přesto, že jsme veškeré práce kryli z vlastních zdrojů a nebyl nám poskytnut žádný úvěr.

Audit OSBD Teplice provedla paní Mgr. Ing. Vladislava Sahulová.

Paní Ing. Jana Doležalová předložila ke schválení Shromáždění delegátů návrh na schválení roční účetní závěrky za kalendářní rok 2019 a rozdělení hospodářského výsledku a schválení návrhu rozpočtu na kalendářní rok 2020.

8. Zpráva vedoucího technického útvaru OSBD Teplice

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

Rok 2015

Byla dokončena komplexní rekonstrukce domů v Oseku-Hornická, Sokolská, Slovenská 711-724, Dolejšova 725-729 a v Dubí- Koněvova 570-577. Teplice-Na Konečné 196-201 byla provedena první část plánované rekonstrukce. Dokončena byla oprava domů Teplice, Písečná 2989,2990 a 2991.

Rok 2016

Další opravou byly domy na Sídlišti Družba v Dubí a v ulici Tovární 514 a 515 v Dubí, kde byly provedeny nátěry lodžiových zábradlí, sedlové zastřešení, rekonstrukce elektrorozvodů, nové zateplení štítů jednoho z domů, výměna podlahových krytin, nátěry a výmalba. V Krupce, Dukelských hrdinů 281 a 282 bylo provedeno sedlové zastřešení, rekonstrukce lodžii včetně hliníkového zábradlí a zasklení lodžii rámovým systémem. Poslední opravou roku 2016 byla rekonstrukce a zateplení ploché střechy na našem objektu v Hostomicích, Školní náměstí 304-306, s oplocením zadního traktu budovy a výměnou garážových vrat.

Rok 2017

Firma Syanco a.s. s námi uzavřela servisní smlouvu nejen na střechy, které v minulosti vybuďovala, ale i na všechny ostatní klempířské a pokrývačské práce na našich domech. V tomto roce jsme provedli první etapu výměny vodoměrů na SV, TUV a RTN za zařízení s dálkovým odečtem. Jedná se o vodoměry Wehrle s radiovým zařízením SONTEX 587 a RTN SONTEX 868.

Rok 2018

Rekonstrukce domu Teplice, Prosetická 223 a 224. Jednalo se o montáž sedlové střechy, sanaci lodžii, zateplení fasády, revitalizaci společných prostor včetně nových rozvodů elektro. Dále pak modernizaci suterénu a sklepních kójí. Další rekonstrukcí byl dům v Teplicích Pod Školou 242-249, Jednalo se o modernizaci suterénu a sklepních kójí. Dále zasklení lodžii, opravy fasády, výměnu střešní krytiny a nové vchodové portály. Ve společných prostorách rekonstrukce elektro-rozvodů, dlažby, malby a nátěry. Byla dokončena druhá etapa výměny vodoměrů a RTN.

Rok 2019

Krupka, Dukelských hrdinů 283-286 bylo provedeno zateplení lodžii včetně sanace lodžiových podlah a výměny zábradlí, výměna vstupních předložených schodišť. V rámci programu IROP OSBD Teplice připravilo podklady pro realizaci komplexní rekonstrukce našich „venkovských domů“.

Rok 2020

Po přerušení prací z důvodu nařízení vlády o přijetí krizového opatření (COVID-19) jsme pokračovali v revitalizaci dalších „venkovských domů“.

Výtahy

OSBD Teplice provozuje dva systémy ovládání výtahu pomocí čipu. Čipy jsou adresné ke každé osobě, která byt užívá. V Proseticích jsou čipy „Dallas“ které spravuje firma BETACONTROL z Brna pro firmu Výtahy Petersik. V Krupce, Dubí a Duchcově spravuje systém firma UINFO ze Zlína pro firmu Výtahy Vaněrka. Do konce letošního roku uplyne u většiny výtahů 10letá záruční doba. V materiálech SD je vypracovaná podrobná tabulka s přehledem konce záruční lhůty u jednotlivých výtahů.

Holubi

V poslední době se stupňuje problém s holubí populací na našem sídlišti v Proseticích. V minulosti jsme problém řešili montáží speciálních trnů proti posedávání ptactva na střeších, římsách a parapetech, ale rozvoji početné populace přispívají poházené zbytky potravy v okolí kontejnerů, naši vlastní družstevníci často holuby krmí a z míst, kde jim zamezíme pohyb, se přestěhují jinam. Výhledově jde o stav neudržitelný. Při konzultacích s pracovníky odd. Životního prostředí Městského úřadu v Teplicích, se pan Petr Kofer dozvěděl, že odchyt, ani povolený odstřel, nemají na snížení počtu žádný dlouhodobý efekt, ale jak sdělila Bc. Tereza Havlínová, je tu řešení, ke kterému se město Teplice přiklání. Jsou to Městské holubníky.

Kanalizace

Po více než třicetiletém provozu je ve špatném stavu ležaté potrubí kanalizace a přípojky do hlavní stoky. Ty postupně frézujeme a některé části vyměňujeme. Za tímto účelem naše partnerská firma Údržba bytů Zítka zakoupila speciální a nákladný stroj, který sedimenty v potrubí vyfrézuje a kamerou zjistí případné vady a poruchy.

Pojistná smlouva

Od 1. ledna letošního roku vstoupila v platnost rámcová pojistná smlouva (RPS), uzavřená mezi SČMBD a Pojišťovnou Kooperativa a.s. na další pětileté období. Nové znění RPS č. 7720613510, uzavřené na období od 1.1.2020 do 31.12.2024 přináší řadu významných změn, které dále zlepšují a zkvalitňují pojistnou ochranu bytových družstev a společenství vlastníků jednotek.

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

9. Projednání žádostí o udělení výjimky ze stanov družstva čl.4-vznik členství

Udělení výjimky ze stanov družstva čl. 4 odstavec 1) – vznik členství osobám, které nemají trvalý pobyt na území České republiky pro:

Shafarenko Sergii, občan Ukrajiny, nyní bytem v Krupce, Karla Čapka 249
Botnari Fiodor, občan Rumunska, nyní bytem v Krupce, Karla Čapka 242
Hanan H Jaballa Mhmed, občan Lybie, nyní bytem v Teplicích, Pod Hvězdárnou 210
Korkozenko Irene, občanka Spolkové republiky Německo, nyní bytem v Teplicích, Rovná 266
Velichkina Svetlana, občanka Kazachstánu, nyní bytem v Krupce, Dukelských hrdinů 285
Liga Anton, občan Slovenské republiky, nyní bytem v Krupce, Dukelských hrdinů 286
Podolskyi Viacheslav, občan Ukrajiny, nyní bytem v Krupce, Karla Čapka 249

10. Projednání námitek členů družstva proti usnesení představenstva družstva

Na jednání Shromáždění delegátů byli písemně pozváni všichni členové družstva, kteří podali písemné námítky proti rozhodnutí představenstva družstva.

Vyhovět námítkám proti rozhodnutí představenstva družstva:

Yanysheva Iryna, Na Konečné 199, Teplice
Mgr. Rezek Martin, Pod Hvězdárnou 208, Teplice
Horáková Kristýna, Dukelských hrdinů 292, Krupka

Nevyhovět námitkám proti rozhodnutí představenstva družstva:
Čimborová Viera, Karla Čapka 261, Krupka

Vyhovět námitkám a povolit podnájem pro:

Kostránek Jaromír, Dukelských hrdinů 285, Krupka
YURAS s.r.o., Pod Školou 244, Teplice

11. Diskuse

Paní Ludmila Hvolková, Karla Čapka 257, Krupka přednesla stížnost na paní Marinu Magyarovou a její rodinu.

12. Volby do orgánů družstva

Mluvčí volební komise, pan Jiří Slivoně nejprve prostřednictvím mandátové komise zjistil usnášeníschopnost shromáždění. Pan Jiří Slivoně seznámil delegáty s jednotlivými kandidáty a navrhl tajnou volbu.

Po provedené volbě a sečtení všech hlasů vyhlásil pan Jiří Slivoně výsledky voleb:

Volby členů představenstva Okresního stavebního bytového družstva Teplice:

Delegátům bylo vydáno 45 ks volebních lístků pro volby členů představenstva.

Do hlasovací urny bylo vhozeno 45 ks volebních lístků a bylo zjištěno, že všechny volební lístky byly platné.

Pro zvolení kandidáta do představenstva družstva bylo potřeba získat alespoň 23 hlasů.

Zvolení členové představenstva Okresního stavebního bytového družstva Teplice

- Doležalová Jana Ing.
- Kofer Petr
- Kříž Jakub
- Sabó Dana Bc. DiS.
- Snížek Josef Ing.
- Štásek Jaromír

Zvolení náhradníci členů představenstva Okresního stavebního bytového družstva Teplice

Volby členů kontrolní komise Okresního stavebního bytového družstva Teplice

Delegátům bylo vydáno 45 ks volebních lístků pro volby členů kontrolní komise.

Do hlasovací urny bylo vhozeno 45 ks volebních lístků a bylo zjištěno, že bylo 44 platných volebních lístků.

Pro zvolení kandidáta do kontrolní komise družstva bylo potřeba získat alespoň 23 hlasů.

Zvolení členové kontrolní komise Okresního stavebního bytového družstva Teplice

- Dudjaková Anna
- Klašková Jitka Ing. Bc.
- Šturmová Martina

Zvolení náhradník člena kontrolní komise Okresního stavebního bytového družstva Teplice

- Vlček Martin

Pan Ing. Snížek poděkoval přítomným za pozornost a trpělivost, konstruktivní jednání, popřál nově zvoleným orgánům družstva mnoho úspěchů v práci. Vyzval nově zvolené orgány družstva k první schůzi, na které budou zvoleni předsedové a místopředsedové představenstva resp. kontrolní komise a jednání ukončil.



13. Občerstvení

14. Informace mandátové komise

Mluvčí mandátové komise pan Jaromír Procházka uvedl, že před hlasováním o přijetí usnesení je přítomno 42 delegátů. Shromáždění delegátů je usnášení schopné.

15. Usnesení

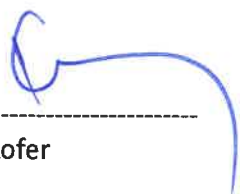
Mluvčí návrhové komise pan Jaromír Štásek přednesl návrh usnesení, o kterém se hlasovalo jako celku. Pro usnesení hlasovalo 41 delegátů, proti unesení hlasoval 1 delegát.

Dne 17.9.2020 proběhnou doplňující volby do představenstva. Pro doplňující volby hlasovalo 42 delegátů.

16. Závěr

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

Podpisy



Petr Kofer

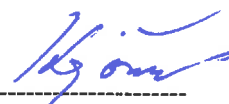


Ing. Josef Snížek

Ověřovatelé zápisu:

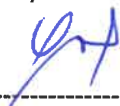


Pavel Kolman

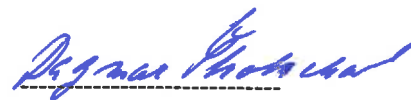


Ivana Krejčová

Zapisovatelky:



Bc. Dana Sabó Dis.



Dagmar Štrobachová

V Teplicích, dne 24. srpna 2020

Přílohy:

1. Usnesení z jednání Shromáždění delegátů ze dne 13. srpna 2020



Usnesení
Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Teplice
konané dne 13. srpna 2020

1. **Shromáždění delegátů schvaluje:**
 - 1.1. Program jednání Shromáždění delegátů
 - 1.2. Pracovní komise ve složení :
 - 1.2.1. Komise návrhová:
 - Hubáček Tomáš
 - Moravec Petr
 - Šťásek Jaromír
 - 1.2.2. Komise mandátová:
 - Procházka Jaromír
 - Süsser Zdeněk
 - 1.2.3. Komise volební (zvolena 20. června 2019) :
 - Hofmanová Ladislava Mgr.
 - Karlíková Lucie
 - Slivoně Jiří
 - 1.2.4. Ověřovatelé zápisu:
 - Krejčová Ivana
 - Kolman Pavel
 - 1.2.5. Jmenování zapisovatelek:
 - Sabó Dana Bc. DiS.
 - Štrobachová Dagmar
 - 1.2.6. Jmenování sčítatelů:
 - Hruška Roman
 - Kříž Milan
 - 1.3. Kontrolu usnesení ze Shromáždění delegátů dne 20. června 2019
 - 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 2019
 - 1.6.1. Roční účetní závěrku Okresního stavebního bytového družstva Teplice za kalendářní rok 2019
 - 1.6.2. Dosažený kladný hospodářský výsledek správy Okresního stavebního bytového družstva Teplice za rok 2019 ve výši **1 186 144,24 Kč** rozdělit takto:
 - 1 006 144,24 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 2020
 - 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 2019 včetně vyplacení odměny předsedovi představenstva za kalendářní rok 2019, 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
 - 1.9. Doporučené maximální počty osob v bytě pro nájmy, podnájmy a pro přihlašované spolubydlicí osoby, které nejsou příbuznými v řadě přímé s členem družstva – nájemcem družstevního bytu:

Velikost bytu	Standardní obsazenost	Maximální obsazenost
1+1	1	2
2+0	1	2
2+1	2	3
3+1	4	5
4+1	5	6

1.10. Vyhovět námitkám proti vyloučení členům družstva :

- 1.10.1 Yanysheva Iryna, Na Konečné 199, Teplice
- 1.10.2 Mgr. Rezek Martin, Pod Hvězdárnou 208, Teplice
- 1.10.3 Horáková Kristýna, Dukelských hrdinů 292, Krupka

1.11. Nevyhovět námitkám proti vyloučení členům družstva :

- 1.11.1 Čimborová Viera, Karla Čapka 261, Krupka

1.12. Vyhovět námitkám a povolit podnájem pro:

- 1.12.1 Kostřánek Jaromír, Dukelských hrdinů 285, Krupka
- 1.12.2 YURAS s.r.o., Pod Školou 244, Teplice

1.14. Zprávu volební komise o průběhu voleb do orgánů družstva s těmito výsledky:

1.14.1. Zvolení členové představenstva Okresního stavebního bytového družstva Teplice

- Doležalová Jana Ing.
- Kofler Petr
- Kříž Jakub
- Sabó Dana Bc. DiS.
- Snížek Josef Ing.
- Štásek Jaromír

1.14.2. Zvolení náhradníci členů představenstva Okresního stavebního bytového družstva Teplice

1.14.3. Zvolení členové kontrolní komise Okresního stavebního bytového družstva Teplice

- Dudjaková Anna
- Klašková Jitka Ing. Bc.
- Šturmová Martina

1.14.4. Zvolení náhradník člena kontrolní komise Okresního stavebního bytového družstva Teplice

- Vlček Martin

1.15. Udělení výjimky ze stanov družstva čl. 4 odstavec 1) – vznik členství osobám, které nemají trvalý pobyt na území České republiky pro:

- 1.15.1. Shafarenko Sergii, občan Ukrajiny, nyní bytem v Krupce, Karla Čapka 249
- 1.15.2. Botnari Fiodor, občan Rumunska, nyní bytem v Krupce, Karla Čapka 242
- 1.15.3. Hanan H Jaballa Mhmed, občan Lybie, nyní bytem v Teplicích, Pod Hvězdárnou 210
- 1.15.4. Korcozenko Irene, občanka Spolkové republiky Německo, nyní bytem v Teplicích, Rovná 266
- 1.15.5. Velichkina Svetlana, občanka Kazachstánu, nyní bytem v Krupce, Dukelských hrdinů 285
- 1.15.6. Liga Anton, občan Slovenské republiky, nyní bytem v Krupce, Dukelských hrdinů 286
- 1.15.7. Podolskyi Viacheslav, občan Ukrajiny, nyní bytem v Krupce, Karla Čapka 249

2. Shromáždění delegátů bere na vědomí

- 2.1. Zprávu o dosavadních výsledcích hospodaření Okresního stavebního bytového družstva Teplice v kalendářním roce 2020 přednesenou vedoucí ekonomického útvaru, paní Ing. Janou Doležalovou
- 2.2. Zprávu technického útvaru přednesenou vedoucím technického útvaru a místopředsedou představenstva Okresního stavebního bytového družstva Teplice, panem Petrem Koflerem.
- 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 31.12.2019

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
- 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



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. Dle svých možností podávat informace představenstvu družstva o užívání bytů ve vlastnictví OSBD Teplice s cílem zamezit neoprávněným podnájmům, ničení majetku a podobně.
- termín: trvalý



Petr Kofer

1. místopředseda představenstva OSBD Teplice



Ing. Josef Snižek

Předseda představenstva OSBD Teplice

