

**Zápis ze shromáždění delegátů OPBD Teplice konaného dne
8. listopadu 2021 v Domu kultury Teplice**

Bod 1 Programu jednání:

ÚVOD

Předseda představenstva Ing. Vlastimil Skála nemohl pro nízký počet delegátů zahájit jednání shromáždění delegátů OPBD Teplice ve stanoveném termínu v 17:30 hodin. V sále bylo přítomno 12 delegátů z 29 pozvaných. Ostatní delegáti byli v předsálí a probíhalo u nich antigenní testování na přítomnost viru SARS-CoV-2. Vzhledem k tomu, že nebyla přítomna nadpoloviční většina delegátů v sále, ale ve stanovenou bylo i v předsálí celkem 18 delegátů, oznámil předseda představenstva přítomným delegátům, že se bude konat řádné jednání shromáždění delegátů, jen co proběhne testování a ostatní delegáti budou moci být vpuštěni do sálu.

Shromáždění delegátů bylo přítomno dále 5 členů představenstva – JUDr. Irena Wolfová, Mgr. Radka Manáková, Milan Vunč, Marek Rubeš, a zástupci kontrolní komise – Antonín Hanzlík, Martina Dolejšová, Ing. Martin Dolejší. Zúčastnili se také zaměstnanci OPBD Teplice (p. Bůžek, p. Ing. Landová, p. Dubcová). Dále byla přítomna notářka JUDr. Veronika Matějková.

Bod 2 Programu jednání:

VOLBA MANDÁTOVÉ A NÁVRHOVÉ KOMISE

Ing. Vlastimil Skála přečetl návrhy složení komisí a následně dal hlasovat o návrzích složení komisí tohoto shromáždění delegátů s následujícím výsledkem:

1. *Mandátová komise* - navrhuje se složení:

Paní Mgr. Bc. Vanda Korandová, Valtrová Diephausová Lucie – výsledek hlasování:

pro	18 hlasů
proti	0 hlasů
zdržel se hlasování	0 hlasů

2. *Návrhová komise* – navrhuje se složení:

Paní Dupáková Naděžda, pan Jiří Liška – výsledek hlasování:

pro	18 hlasů
proti	0 hlasů
zdržel se hlasování	0 hlasů

3. *Zapisovatel* – navrhuje se:

paní Ing. Lucie Landová

pro	18 hlasů
proti	0 hlasů
zdržel se hlasování	0 hlasů

4. *Předsedající shromáždění delegátů* – návrhová komise navrhla pro účely schválení nových stanov předsedajícího shromáždění delegátů pana Ing. Vlastimila Skálu (dále jen „předsedající“). Ten dal o návrhu hlasovat:

pro	18 hlasů
proti	0 hlasů
zdržel se hlasování	0 hlasů

Zápis ze shromáždění delegátů bude ověřen předsedajícím Ing. Skálou a zvoleným zapisovatelem Ing. Landovou.

Bod 3 Programu jednání:

ZPRÁVA MANDÁTOVÉ KOMISE

Zprávu přednesla paní Mgr. Bc. Vanda Korandová v tomto znění: *Je přítomno 18 delegátů z 29 pozvaných delegátů. Shromáždění delegátů je v řádném termínu usnášenischopné.*

Bod 4 Programu jednání:

ZMĚNA STANOV OPBD TEPLICE

Předseda seznámil delegáty se změnami stávajících stanov vycházející ze Zákona o obchodních korporacích a družstvech č. 90/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Zkonstatoval, že každému delegátovi byl Návrh nových Stanov OPBD zaslán s dostatečným předstihem, takže měl možnost se se změnami stanov seznámit. V návrhu byly změny a doplnění přehledně zvýrazněny. V případě schválení budou stanovy platné od 8.11.2021.

Stručně uvedl, k jakým změnám stávajících stanov dochází:

- Rozšíření osob, jež mohou být členy družstva. Nově bude platit, že členem družstva může být nejen občan ČR, ale i občan Evropské unie. Dědicem družstevního podílu se může stát i osoba nezletilá. Členství právnických osob je vyloučeno.
- Podrobnější uvedení podmínek, za kterých dochází k zániku členství v případě insolvenčního řízení a postižení družstevního podílu exekucí. Rovněž pro tyto případy je v nových Stanovách uvedeno, za kterých podmínek se členství v družstvu obnovuje.
- Postup člena družstva proti rozhodnutí představenstva nebo shromáždění delegátů o vyloučení je časově omezen lhůtou a v případě neuplatnění námitek ve stanovené lhůtě, právo na uplatnění námitek zaniká.
- Nová úprava podmínek pro podnájem družstevního bytu. Ten lze přenechat jinému do podnájmu výlučně s předchozím písemným souhlasem družstva, ale souhlas lze udělit až k prvnímu dni následujícího měsíce po přijetí žádosti. Rovněž se podnájem vždy po roce opětovně prodlužuje, resp. se žádá o jeho prodloužení.
- Nově jsou domovní úseky vymezeny jako členská schůze volebních obvodů.
- Nově je rozhodování členské schůze možno učinit, za stanovených podmínek, prostředky umožňující vzdálený přístup (per rollam).
- Zkracuje se lhůta, kdy je nutné vyrozumět o svolání shromáždění delegátů, na 15 dnů.
- Nově se vyžaduje souhlas delegátů zastupujících alespoň $\frac{3}{4}$ členů družstva při rozhodování o změně stanov v části, za níž vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a souhlas osob, kterým se mají tyto podmínky změnit. Souhlas delegátů zastupujících $\frac{3}{4}$ členů družstva se vyžaduje i v případě zvýšení základního členského vkladu.
- Každý z představenstva a kontrolní komise může z funkce odstoupit. Nově jsou upraveny podmínky a především lhůty, kdy funkce končí, tzn. kdy končí odpovědnost odstupujícího.
- Schůze domovního úseku je nahrazena Volebním obvodem – domovní samosprávou. Dochází ke změně, že volební obvod – domovní samospráva, se vyjadřuje ke změně



charakteru užívání společných prostor. Tzn. že nelze společný prostor pronajmout bez souhlasu domovní samosprávy. O tři dny se zkracuje lhůta ke svolání úseku domovní samosprávy.

Dal hlasovat o usnesení:

Shromáždění delegátů schvaluje navržené Stanovy (zapracované změny dosavadních Stanov), které tímto nabývají platnosti a účinnosti. – Výsledek hlasování:

pro	18 hlasů
proti	0 hlasů
zdržel se hlasování	0 hlasů

Stanovy OPBD Teplice byly schváleny s platností a účinností od 8.11.2021

Bod 5 Programu jednání:

SMĚRNICE PRO ROZÚČTOVÁNÍ SLUŽEB

Předsedající seznámil delegáty s možnými změnami ve směrnici upravující pravidla pro rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu a nebytových prostor za rok 2018 a následující roky. Nová pravidla pro rozúčtování služeb by byla v platnosti pro rozúčtování služeb za rok 2022 a následující roky.

Jedná se o tyto změny:

- Upřesnění čl. 4 – Náklady na osvětlení společných prostor: V původních pravidlech pro rozúčtování služeb bylo uvedeno, že do služby se zahrnují „náklady na opravy a výměny osvětlovacích těles“. Nově je doplněno „, v případě jejich poškození“.
- Čl. 5 – Náklady na provoz výtahu a čl. 8 – Náklady na úklid společných prostor: navržena změna způsobu rozúčtování těchto dvou služeb. Jednotkou pro zúčtování byl původně počet osob rozhodných pro vyúčtování, nově navrženou zúčtovací jednotkou je počet bytových jednotek.

Představenstvo i kontrolní komise se jednomyslně ztotožňuje s přeúčtováváním nákladů způsobem, který platil doposud, tzn. na počet osob.

Předsedající nechal hlasovat o následujícím usnesení:

Shromáždění delegátů schvaluje doplnění směrnice pro rozúčtování služeb následně:

Opravy a výměny osvětlovacích těles se rozúčtují pouze v případě jejich poškození. – Výsledek hlasování:

pro	18 hlasů
proti	0 hlasů
zdržel se hlasování	0 hlasů

Doplnění čl. 4 směrnice pro rozúčtování služeb bylo schváleno.

Dále se hlasovalo o usnesení:

Shromáždění delegátů schvaluje, že náklady na provoz výtahu a náklady na úklid společných prostor se rozúčtují ve výši nákladů zúčtovaných družstvu, jednotkou pro zúčtování je počet osob rozhodných pro vyúčtování. – Výsledek hlasování:

pro	18 hlasů
proti	0 hlasů
zdržel se hlasování	0 hlasů

Byl schválen stávající způsob rozúčtování nákladů za provoz výtahů a za úklid společných prostor.

Vzhledem k jednohlasnému odsouhlasení stávajícího způsobu rozúčtování nebyl návrhovou komisí podán návrh usnesení ve znění změny rozúčtování zmíněných služeb způsobem, kdy zúčtovací jednotkou je počet bytových jednotek.

**Bod 6 Programu jednání:
SAZEBNÍK POPLATKŮ**

Předsedající přednesl navrhované změny v sazebníku poplatků. Navržené změny by měly upravit podmínky při koupi bytu. Pro případ porušení povinností nájemce se zvyšuje sankční poplatek, původních 1000,- Kč byl shledán nedostačující. Může být udělen v případě přenechání bytu do podnájmu bez předchozího souhlasu, nepovolených stavebních úprav, poškození společných prostor apod.

V případě schválení nového sazebníku, byla představenstvem družstva navržena platnost od 8.11.2021, stejně jako nové stanovy družstva. Po krátké diskusi přítomných delegátů předložila návrhová komise usnesení s platností a účinností sazebníku poplatků od 1.12.2021.

Následně bylo hlasováno o usnesení:

Shromáždění delegátů schvaluje navržené změny v sazebníku poplatků, které nabývají platnosti a účinnosti od 1.12.2021.

hlasování:

pro	18 hlasů
proti	0 hlasů
zdržel se hlasování	0 hlasů

Sazebník poplatků byl schválení s platností a účinností od 1.12.2021.

Bod 7 Programu jednání:

ZPRÁVA O ČINNOSTI DRUŽSTVA A VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2020

Zprávu o činnosti družstva přednesl předsedající, seznámil přítomné s činností družstva za období 2020 – 2021 (od posledního shromáždění delegátů doposud). Součástí zprávy byla účetní závěrka, která byla zveřejněna též na webových stránkách OPBD Teplice. Všichni přítomní delegáti ji taktéž obdrželi s pozvánkou na shromáždění delegátů. Přítomní delegáti byli seznámeni s výsledky hospodaření za rok 2020 (Výkaz zisku a ztrát, Rozvaha v plném rozsahu). Zpráva je přiložená k zápisu.

Po přečtení zprávy bylo hlasováno o tomto usnesení:

Shromáždění delegátů schvaluje Účetní závěrku za rok 2020 a zprávu o činnosti družstva za uplynulé období s výsledky hospodaření za rok 2020 – výsledek hlasování

pro	18 hlasů
proti	0 hlasů
zdržel se hlasování	0 hlasů

Účetní závěrka za rok 2020 a zpráva o činnosti družstva za uplynulé období s výsledky hospodaření za rok 2020 byla schválena.

Bod 8 Programu jednání:

PLÁN OPRAV

Předsedající seznámil přítomné delegáty s opravami plánovanými na rok 2020 a následující roky. Uvedl, že další opravy budou zařazeny do plánu na základě zpráv ze schůzí domovních úseků a v reakci na aktuální stav domů.

Bod 9 Programu jednání:

ZPRÁVA KONTROLNÍ KOMISE

Zprávu kontrolní komise přednesl předseda kontrolní komise pan Antonín Hanzlík, zpráva je přiložená k zápisu.

Bylo hlasováno o tomto usnesení:

Shromáždění delegátů schvaluje zprávu kontrolní komise se stanoviskem k účetní závěrce.

Výsledek hlasování:

pro	18 hlasů
proti	0 hlasů
zdržel se hlasování	0 hlasů

Zpráva kontrolní komise byla schválena.

Bod 10 Programu jednání:

DISKUSE

Předsedající informoval o probíhajících revizích plynových zařízení v bytových jednotkách a o postupu družstva v případě nezpřístupnění bytu za účelem provedení revize či nedodání vlastní revizní zprávy.

Předsedajícím byla poté zahájena diskuze, kdy byl dán prostor delegátům pro jejich dotazy.

Předsedající zodpověděl dotaz paní Nové ohledně vývoje záležitosti zpronevěry peněz bývalou účetní p. Vanišovou a aktuální výše dluhu. Delegáti byli informováni, že dochází k pravidelnému splácení dluhu.

Ing. Devetter předložil problém s ukládání odpadkových košů za dveře bytů některých nájemců. S problémem souhlasí několik dalších delegátů. Ze strany představenstva bylo navrženo možné řešení udělením sankčního poplatku nájemcům, kteří tak činí. Odůvodněním uložení sankčního poplatku je porušení domovního řádu, neboť společné prostory nejsou určeny k ukládání odpadu.

Paní Valtrová Diephausová upozornila na poruchu osvětlení ve vchodu Alejní 2409/2. V případě zjištění jakékoliv závady je nutné je hlásit technikovi družstva, který je pověřen je řešit.

Paní Žahourová přednesla problém s rušením nočního klidu (hluk, svícení do oken) z parkoviště u Penny, které je protilehlé domům OPBD Teplice. Problém se opakuje již dlouhodobě. Žádá o podporu nájemců a pomoc s řešením ze strany družstva. Paní Žahourová byla představenstvem vyzvána k sepsání podnětu na email družstva. Problém pak bude řešen s příslušnými orgány.

Paní Mgr. Bc. Korandová navrhla odměnu pro představenstvo, kontrolní komisi a delegáty ve výši 400.000,- Kč. Následně bylo hlasováno o tomto usnesení:

Shromáždění delegátů schvaluje odměnu pro představenstvo, kontrolní komisi a delegáty za uplynulé období ve výši celkem 400.000,- Kč. - Výsledek hlasování:

pro	18 hlasů
proti	0 hlasů
zdržel se hlasování	0 hlasů

Usnesení bylo přijato.

Bod 11 Programu jednání:

USNESENÍ

1. Shromáždění delegátů schvaluje navržené Stanovy (zpracované změny dosavadních Stanov), které tímto nabývají platnosti a účinnosti.
2. Shromáždění delegátů schvaluje doplnění směrnice pro rozúčtování služeb následně: Opravy a výměny osvětlovacích těles se rozúčtují pouze v případě jejich poškození.
3. Shromáždění delegátů schvaluje, že náklady na provoz výtahu a náklady na úklid společných prostor se rozúčtují ve výši nákladů zúčtovaných družstvu, jednotkou pro zúčtování je počet osob rozhodných pro vyúčtování.
4. Shromáždění delegátů schvaluje navržené změny v sazebníku poplatků, které nabývají platnosti a účinnosti od 1.12.2021.
5. Shromáždění delegátů schvaluje Účetní závěrku za rok 2020 a zprávu o činnosti družstva za uplynulé období s výsledky hospodaření za rok 2020
6. Shromáždění delegátů schvaluje zprávu kontrolní komise se stanoviskem k účetní závěrce.
7. Shromáždění delegátů schvaluje odměnu pro představenstvo, kontrolní komisi a delegáty za uplynulé období ve výši celkem 400.000,- Kč.

Bod 12 Programu jednání:

ZÁVĚR

Na závěr poděkoval předsedající všem přítomným delegátům za vykonanou práci a za účast na náhradním shromáždění delegátů.

Zapsala:

Ing. Lucie Landová

Ověřovatel zápisu:

Ing. Vlastimil Skála