

***Zápis ze shromáždění delegátů OPBD Teplice konaného dne
15. listopadu 2023 v Krušnohorském divadle Teplice***

Bod 1 Programu jednání:

ÚVOD

Předseda představenstva Ing. Vlastimil Skála zahájil jednání shromáždění delegátů OPBD Teplice ve stanoveném termínu v 17:30 hodin. V sále bylo přítomno 20 delegátů z 29 pozvaných. Konstatoval, že je přítomný dostatek delegátů pro zahájení řádného shromáždění delegátů.

Shromáždění delegátů bylo přítomno dále 5 členů představenstva – JUDr. Irena Wolfová, Mgr. Radka Manáková, Milan Vunč, MUDr. Eva Poláčková, a zástupci kontrolní komise – Antonín Hanzlík, Martina Dolejšová, Ing. Martin Dolejší. Zúčastnili se také zaměstnanci OPBD Teplice (p.Nedvídek, Ing. Landová, p. Dubcová).

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 Štefancová Hana, pan Jarolím Aleš – výsledek hlasování:

| | |
|---------------------|----------|
| pro | 20 hlasů |
| proti | 0 hlasů |
| zdržel se hlasování | 0 hlasů |

2. *Návrhová komise* – navrhuje se složení:

Pan Turecký Jaroslav, Ing. Pejcharová Iveta, paní Grejeva Anna – výsledek hlasování:

| | |
|---------------------|----------|
| pro | 20 hlasů |
| proti | 0 hlasů |
| zdržel se hlasování | 0 hlasů |

3. *Zapisovatel* – navrhuje se:

paní Ing. Lucie Landová

| | |
|---------------------|----------|
| pro | 20 hlasů |
| proti | 0 hlasů |
| zdržel se hlasování | 0 hlasů |

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

17:38 hod. dorazila paní Žahourová Eva. Přítomno je 21 delegátů.

Bod 3 Programu jednání:

ZPRÁVA MANDÁTOVÉ KOMISE

Zprávu přednesla paní Štefancová Hana v tomto znění: *Je přítomno 21 delegátů z 29 pozvaných delegátů. Shromáždění delegátů je v řádném termínu usnášeníschopné.*



Bod 4 Programu jednání:

ZPRÁVA O ČINNOSTI DRUŽSTVA A VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2022

Zprávu o činnosti družstva přednesl Ing. Skála, který seznámil přítomné s činností družstva za období 2022 – 2023 (od posledního shromáždění delegátů doposud). Součástí zprávy byla účetní závěrka za rok 2022, 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 2022 (Výkaz zisku a ztrát, Rozvaha v plném rozsahu). Zpráva je přiložená k zápisu.

17:53 hod. dorazil Ing. Devetter Jan. Přítomno je 22 delegátů.

Po přečtení zprávy bylo hlasováno o tomto usnesení:

Shromáždění delegátů schvaluje Účetní závěrku za rok 2022 a zprávu o činnosti družstva za uplynulé období s výsledky hospodaření za rok 2022.

Výsledek hlasování

| | |
|---------------------|----------|
| pro | 22 hlasů |
| proti | 0 hlasů |
| zdržel se hlasování | 0 hlasů |

Usnesení bylo přijato.

Bod 5 Programu jednání:

PLÁN OPRAV

Průběžně při seznámení s účetní závěrkou a zprávou o činnosti družstva za rok 2022 informoval předseda družstva přítomné delegáty o uskutečněných investicích do domů v majetku OPBD Teplice a plnění plánu oprav za uplynulé období.

Ing. Skála seznámil přítomné delegáty s opravami plánovanými na rok 2023 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 6 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 za období 11/2022 až 11/2023 se stanoviskem k účetní závěrce za rok 2022.

Výsledek hlasování:

| | |
|---------------------|----------|
| pro | 22 hlasů |
| proti | 0 hlasů |
| zdržel se hlasování | 0 hlasů |

Zpráva kontrolní komise byla schválena.



18:04 hod. dorazil pan Liška Jiří. Přítomno je 23 delegátů.

Bod 7 Programu jednání:

PLATBY DO FONDU OPRAV

Ing. Skála informoval shromáždění delegátů o aktuálních platbách do fondu oprav. Uvedl pro porovnání platby dalších bytových družstev v Teplicích. Předseda zkonstatoval, že družstvo je v dobré finanční kondici. V nejbližší době se však plánuje s velkými investicemi, zejména zateplení vnitrobloku U Vlastního krbu a Fügnerova s výstavbou dvou výtahů. Vzhledem k rostoucím cenám stavebního materiálu, dalším zvyšujícím se nákladům na provoz družstva a urychlení tempa oprav a rekonstrukcí, poukázal na potřebu zvýšit platby do fondu oprav.

Byla zahájena debata na toto téma. Paní Štefancová namítla, že jsou srovnávány různé, a tudíž nesrovnatelné byty, respektive domy.

Pan Liška vznesl dotaz: proč se neopraví fasáda celého bloku, ale jen 4 vchodů. Což je dle jeho názoru neekonomické, neboť při opravě celého bloku jako celku by měla být lepší cena za opravu 1m² fasády. Představenstvo družstva vysvětlilo, že zbývající vchody bloku již mají fasádu opravenou a zbývají poslední 4 vchody. Vzhledem k příjmům družstva nelze najednou rekonstruovat celé bloky a je nutné tyto rekonstrukce provádět postupně.

Paní Žahourová vznesla dotaz, zda je nutné realizovat výstavbu dvou výtahů, neboť je to drahá položka, družstvo by ušetřilo. Bylo vysvětleno, že domovní úseky, kterých se to týká (U Vlastního krbu 1111/2 a Fügnerova 1106/3) si výstavbu výtahů přejí, nehledě na to, že představenstvo je vázáno usnesením o nutnosti výtahy budovat. Na vybudování výtahů a zateplení je již hotová a uhrazená projektová dokumentace.

Pan Liška dále vznesl dotaz, proč si družstvo na realizaci velkých zakázek, jako jsou fasády nevezme úvěr. Bylo by tak možné opravit fasádu celého bloku najednou a hned a nečekat až se našetří. Představenstvo družstva odpovědělo, že čerpání úvěrů je pro družstvo nevýhodné, z důvodů vysokých úroků, a zbytečné, neboť družstvo je schopné na tyto opravy peníze postupně našetřit.

Pan Novotný vznesl dotaz, proč družstvo na zateplování fasád nečerpá státní dotace. Představenstvo vysvětlilo, že OPBD nesplňuje podmínky pro tyto dotační programy.

Na základě podnětů delegátů nechala návrhová komise hlasovat o tomto usnesení:

Shromáždění delegátů schvaluje návrh usnesení, že v budoucích projektech zateplování fasád domů nebudou projektovány nové výtahy.

Výsledek hlasování:

| | |
|---------------------|---------|
| pro | 6 hlasů |
| proti | 9 hlasů |
| zdržel se hlasování | 8 hlasů |

Usnesení nebylo přijato.

Ing. Skála dále pokračoval výkladem, o kolik se zvýší výnos družstva při zvýšení plateb do fondu oprav o 1,- Kč/m² a dále zvýšení o 2,- Kč/m².



Návrhová komise dala hlasovat o usnesení:

Shromáždění delegátů schvaluje zvýšení plateb do fondu oprav od 1.1.2024 o 2,-Kč za každý 1m² celkové plochy bytu.

Výsledek hlasování:

| | |
|---------------------|----------|
| pro | 18 hlasů |
| proti | 1 hlasů |
| zdržel se hlasování | 4 hlasů |

Usnesení bylo přijato.

Bod 8 Programu jednání:

ZVÝŠENÍ NÁJEMNÉHO PRO NEČLENY OPBD TEPLICE

Ing. Skála informoval delegáty o aktuální výši nájemného pro byty ve vlastnictví OPBD Teplice, které družstvo pronajímá. Nájemníci se nepřihlásili za členy družstva. V družstvu je takových bytů celkem 11. Navrhl za představenstvo OPBD Teplice zvýšení o 6,- Kč/m² celkové plochy bytu.

Bylo hlasováno o návrhu předloženém představenstvem OPBD Teplice:

Shromáždění delegátů schvaluje zvýšení plateb nájemného pro nečleny družstva, a to od 1.1.2024 o 6,-Kč za každý 1m² celkové plochy bytu.

Výsledek hlasování:

| | |
|---------------------|----------|
| pro | 23 hlasů |
| proti | 0 hlasů |
| zdržel se hlasování | 0 hlasů |

Usnesení bylo přijato.

Bod 9 Programu jednání:

DISKUSE

Předseda družstva 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.

Dále informoval přítomné o vývoji záležitosti zpronevěry peněz bývalou účetní p.Vanišovou a aktuální výši dluhu. Delegáti byli informováni, že dochází k pravidelnému splácení dluhu.

Ing. Skála dále informoval, že družstvo má aktuálně pronajaty všechny nebytové prostory. A dále je nabízen volný byt na adrese Teplice, Fügnerova 1107/1.

Vzhledem ke stížnostem na prováděné úklidy společných prostor v domech OPBD Teplice, které byly doručeny na družstvo během roku a následně i řešeny, přednesl předseda srovnání plateb za prováděné úklidy v jednotlivých domech. Ing. Skála za představenstvo uvedl, že vzhledem k ceně a stavu domů shledává úklid dostačující. Delegátky paní Nová, paní Jokschová a paní Valtrová-Diephausová s vyjádřením nesouhlasí. Budou poptány úklidové firmy a cenové nabídky budou zaslány jednotlivým domovním úsekům, které nejsou s úklidem spokojeni.



18:52 hod. odchází paní Pejcharová. Přítomno je 22 delegátů.

Na základě vzniklé diskuze o úklidových službách nechala návrhová komise hlasovat o tomto usnesení:

Shromáždění delegátů požaduje pro domovní úseky Alejní a U Zámku vypsát výběrové řízení na úklidovou firmu, která by uklízela společné prostory za cenu do 150,- Kč za bytovou jednotku.

Výsledek hlasování:

| | |
|---------------------|----------|
| pro | 9 hlasů |
| proti | 1 hlasů |
| zdržel se hlasování | 12 hlasů |

Usnesení nebylo přijato.

JUDr. Wolfová navrhla za představenstvo OPBD Teplice rozšíření sazebníku poplatků. Z důvodu zvýšené administrativy navrhla zahrnout do sazebníku nový poplatek – poštovní náklady. Týká se především nájemců, kteří své byty neobývají a doručovací adresa je jiná než do bytu OPBD Teplice a nemají zvolen jiný způsob komunikace než poštou (možné např. emailem).

Bylo hlasováno o návrhu předloženém představenstvem OPBD Teplice:

Shromáždění delegátů schvaluje rozšíření Sazebníku poplatků OPBD Teplice o položku Poštovné, která se použije pro zpoplatnění nákladů na zaslání povinných informací od družstva směrem k družstevníkům, kteří nejsou k zastížení v bytech družstva.

Výsledek hlasování:

| | |
|---------------------|----------|
| pro | 22 hlasů |
| proti | 0 hlasů |
| zdržel se hlasování | 0 hlasů |

Usnesení bylo přijato.

Předsedou byla poté zahájena diskuze, kdy byl dán prostor delegátům pro jejich dotazy. Žádné další dotazy a podněty do diskuze nebyly vzneseny.

Paní Valtrová Diephausová navrhla odměnu pro představenstvo, kontrolní komisi a delegáty ve výši 480.000,- Kč. Následně bylo hlasováno o tomto usnesení:

Shromáždění delegátů schvaluje odměnu pro představenstvo, kontrolní komisi a delegáty za uplynulé období ve výši celkem 480.000,- Kč.

Výsledek hlasování:

| | |
|---------------------|----------|
| pro | 21 hlasů |
| proti | 1 hlasů |
| zdržel se hlasování | 0 hlasů |



Usnesení bylo přijato.

Bod 10 Programu jednání:

USNESENÍ

1. Shromáždění delegátů schvaluje Účetní závěrku za rok 2022 a zprávu o činnosti družstva za uplynulé období s výsledky hospodaření za rok 2022.
2. Shromáždění delegátů schvaluje zprávu kontrolní komise za období 11/2022 až 11/2023 se stanoviskem k účetní závěrce za rok 2022.
3. Shromáždění delegátů schvaluje zvýšení plateb do fondu oprav od 1.1.2024 o 2,-Kč za každý 1m² celkové plochy bytu.
4. Shromáždění delegátů schvaluje zvýšení plateb nájemného pro nečleny družstva, a to od 1.1.2024 o 6,-Kč za každý 1m² celkové plochy bytu.
5. Shromáždění delegátů schvaluje rozšíření Sazebníku poplatků OPBD Teplice o položku Poštovné, která se použije pro zpoplatnění nákladů na zasilání povinných informací od družstva směrem k družstevníkům, kteří nejsou k zastížení v bytech družstva.
6. Shromáždění delegátů schvaluje odměnu pro představenstvo, kontrolní komisi a delegáty za uplynulé období ve výši celkem 480.000,- Kč.

Bylo hlasováno o usneseních jako celku. – Výsledek hlasování:

| | |
|---------------------|----------|
| pro | 22 hlasů |
| proti | 0 hlasů |
| zdržel se hlasování | 0 hlasů |

Bod 11 Programu jednání:

ZÁVĚR

Na závěr poděkoval Ing. Skála všem přítomným delegátům za vykonanou práci a za účast na shromáždění delegátů.

Zapsala:
Ing. Lucie Landová

Ověřovatel zápisu:
Ing. Vlastimil Skála

Obecně prospěšné bytové družstvo Teplice
Alejní 2409/2, 415 01 Teplice
tel./ fax: 417 538 851
IČ: 00055964, DIČ: CZ00055964