

**Zápis ze shromáždění delegátů OPBD Teplice konaného dne
12. listopadu 2025 v Kulturním domě 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 27 delegátů z 30 pozvaných. Konstatoval, že je přítomný dostatek delegátů pro zahájení řádného shromáždění delegátů.

Na Shromáždění delegátů bylo přítomno dále představenstvo OPBD Teplice – JUDr. Irena Wolfová a Milan Vunč a Mgr. Radka Manáková. Zúčastnili se také zástupci kontrolní komise – Antonín Hanzlík, Martina Dolejšová, Ing. Martin Dolejší a zaměstnanci OPBD Teplice (p. Dušan Nedvídek, Ing. Lucie Landová, p. Věra 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 Jaroslava Sieberová, pan Jaroslav Turecký, pan Jiří Liška – výsledek hlasování:

pro	27 hlasů
proti	0 hlasů
zdržel se hlasování	0 hlasů

2. *Návrhová komise* – navrhuje se složení:

Paní Pavel Brabec, pan Ing. Radko Kalenda – výsledek hlasování:

pro	27 hlasů
proti	0 hlasů
zdržel se hlasování	0 hlasů

3. *Zapisovatel* – navrhuje se:

paní Ing. Lucie Landová

pro	27 hlasů
proti	0 hlasů
zdržel se hlasování	0 hlasů

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

Bod 3 Programu jednání:

ZPRÁVA MANDÁTOVÉ KOMISE

Paní Jaroslava Sieberová přednesla zprávu v tomto znění: *Je přítomno 27 delegátů z 30 pozvaných delegátů. Shromáždění delegátů je v řádném termínu usnášeníschopné.*



Vyjmutí bodu č.7 Pravidla pro povolování podnájmu z jednání

Před zahájením jednotlivých bodů programu shromáždění delegátů informoval Ing. Vlastimil Skála, že představenstvo OPBD Teplice nebude předkládat ke schválení nová pravidla pro povolování podnájmu bytů. Vysvětlil přítomným delegátům situaci. Zejména důvody proč byla nová pravidla od 1. 8. 2025 zavedena, následné snižování podnájmu v jednotlivých vchodech, reakce části nájemců, kterým byl podnájem zamítnut. Dále informoval, že jednotlivé stížnosti, nesouhlasy a předžalobní upozornění byly předány k posouzení právnímu zástupci družstva JUDr. Cajthamlovi. Na základě jeho vyjádření, že se jedná o diskriminační opatření, porušování principu rovnosti, porušení družstevní demokracie a rozpor s judikaturou Nejvyššího soudu, nebudou nová pravidla pro povolování podnájmu předkládána shromáždění delegátů.

Představenstvo i nadále bude řešit problém s podnájem, ale budou řešeny jednotlivě s konkrétními pronajímateli jejichž podnájemníci nebudou dodržovat Stanovy družstva a domovní řád. Problém bude řešen individuálně a ne plošným opatřením.

Ing. Skála dal možnost delegátům se k dané záležitosti vyjádřit.

Ing. Pejcharová si vzala slovo a poděkovala představenstvu družstva za snahu řešit problém s podnájem, neboť domovní úsek 14.října 1072/5 je jedním z nejvíce problémových. Vysvětlila, jaké mají v domovním úseku problémy s pronajímanými byty a jak se situace zlepšila během pár měsíců, kdy byly v platnosti nová pravidla pro schvalování podnájmu. Navrhla zvýšení poplatku za povolení podnájmu, případně zavedení vyšších poplatků pro pronajímatele, aby bylo také na častější opravy společných částí domu. V domech s vyšším počtem pronajatých bytů bývají rychleji opotřebované, poničené společné prostory.

Ing. Devetter navrhl zanést do Stanov družstva podmínku, že pokud bude byt opakovaně pronajat problémovým podnájemníkům, nebude pronajímaní bytu dalším podnájemníkům povolováno. Na návrh bylo odpovězeno, že představenstvo již má možnost konkrétní podnájem nepovolit nebo také vyzvat k ukončení problémového podnájmu.

Pan Luboš Taptič navrhl řešit problémy s konkrétním družstevníkem, který pronajal byt problémovému podnájemníkovi. Bylo odpovězeno, že toto již funguje. Vždy je osloven a vyzván družstevník k řešení problému, ne podnájemník.

Pan Brabec přednesl dotaz, zda při prodlužování podnájmu po roce jen nutný souhlas delegáta na žádosti o prodloužení. Bylo odpovězeno, že při prodlužování nemusí družstevník pronajímající byt shánět souhlas delegáta.

Pan Smrž navrhl, aby si družstvo zavedlo pravidla a opatření pro schvalování podnájmu, ale nedělat je plošně, ale jen např. v cílových - problémových domech.

Ing. Šesták vznesl dotaz, zda má družstvo nějaký nástroj na řešení problémových podnájmu v domovním řádu a možnost řešit podnájem s přímo s pronajímateli.

Oběma delegátům bylo odpovězeno, že nástroje a možnosti řešení problémových podnájmu představenstvo má dané Stanovami a bude řešit problémy jednotlivě. Je důležitá spolupráce také delegátů a bydlících družstevníků v domech OPBD Teplice. Aby v případě problémů byly družstvu zaslány stížnosti s uvedením konkrétních problémů a na konkrétní podnájemníky (např. uvedení čísla bytu, ze kterého je hluk apod.).

Ing. Skála následně navrhl bod č. 7 "Pravidla pro povolování podnájmu – schválení nových pravidel" vyjmout z programu jednání a nechal o tom hlasovat.



Shromáždění delegátů schvaluje upravený program jednání, bod 7 byl po projednání stažen z jednání.

Výsledek hlasování

pro	27 hlasů
proti	0 hlasů
zdržel se hlasování	0 hlasů

Bod 4 Programu jednání:

ZPRÁVA O ČINNOSTI DRUŽSTVA A VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2024

Zprávu o činnosti družstva přednesl předseda představenstva Ing. Skála (dále jen „předseda družstva“), který seznámil přítomné s činností družstva za období 2024 – 2025 (od posledního shromáždění delegátů doposud). Součástí zprávy byla účetní závěrka za rok 2024, 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 2024 (Výkaz zisku a ztrát, Rozvaha v plném rozsahu). Zpráva je přiložená k zápisu.

Ing. Šesták vznesl dotaz, proč se do domů OPBD Teplice neinvestují veškeré peníze, které se vyberou do fondu oprav.

Předseda družstva spolu s místopředsedkyní družstva zodpověděli dotaz, že družstvo si drží rezervu, aby bylo připraveno na větší plánované akce, na které se šetří delší dobu, ale také na případné neplánované havárie. Dalším důvodem je, že nemusíme přistupovat k čerpání úvěrů na jednotlivé akce a tím finančně zatěžovat družstevníky.

Bod 5 Programu jednání:

PLÁN OPRAV

Průběžně při seznámení s účetní závěrkou a zprávou o činnosti družstva za rok 2024 informoval předseda družstva přítomné delegáty o uskutečněných investicích do nemovitostí v majetku OPBD Teplice a plnění plánu oprav za uplynulé období.

Předseda družstva seznámil přítomné delegáty s opravami, které právě probíhají a jsou před dokončením a opravami plánovanými na rok 2026 a následující roky. Uvedl, že další opravy budou zařazeny do plánu oprav na základě zpráv ze schůzí domovních úseků a v reakci na aktuální stav domů. Stejně tak rekonstrukce elektroinstalace společných prostor a domovních rozvodů plynu budou zařazeny do plánu oprav dle výsledků revizních zpráv.

Předseda družstva upozornil na rekordní investice do domů OPBD Teplice v uplynulém roce a zdůraznil, že vyjma jedné akce (výmalba společných prostor v domě Alejní 2410/3) byly uskutečněny všechny investice a opravy z plánu oprav za předešlý rok. Následně dal delegátům prostor pro dotazy k plánu oprav.

Paní Šparlinková vznesla námitku, že nebyla provedena oprava v jejím bytě, kam zatéká. Bylo jí odpovězeno, že se nejedná o závadu na straně družstva, ale o problém s větráním. V průběhu minulého roku byla provedena lokální oprava střechy, kontrola ze strany technika družstva a paní Šparlinková byla upozorněna na nutnost správně větrat.

Pan Smrž vznesl dotaz na opravu fasády v „kostce“. Za jak dlouho bude oprava fasády realizována a zda zahrnuje i balkony, které jsou už nyní malé a zateplením by se ještě zmenšily. Bylo mu odpovězeno, že zakázka na opravu fasády domu v „kostce“ je úplně na začátku. Zatím se zadalo vypracování projektu a řeší se rozsah zateplení. Tedy není v tuto chvíli jasné, jestli bude zahrnovat i balkony nebo jaké jsou další možnosti. Řeší se také možnost a nutnost zajistit lokální opravy nejhorších míst na fasádě, neboť k zateplení pravděpodobně nedojde v příštím roce.

Ing. Šesták vznesl dotaz, zda se po plánované rekonstrukci plynových rozvodů v domě Jankovcova 926/34 provede také výmalba společných prostor. Bylo mu odpovězeno, že pravděpodobně ano, záleží na termínu uskutečnění rekonstrukce.

Předseda družstva vyzval delegáty ke svolání domovních schůzí na jejichž základě bude reagováno na podněty a požadavky k opravám.

Bod 6 Programu jednání:

ZPRÁVA KONTROLNÍ KOMISE

Zprávu kontrolní komise za období 11/2024 – 11/2025 přednesl předseda kontrolní komise pan Antonín Hanzlík, zpráva je přiložená k zápisu.

Poté bylo hlasováno o těchto usneseních:

Shromáždění delegátů schvaluje Účetní závěrku za rok 2024 a zprávu o činnosti družstva za uplynulé období s výsledky hospodaření za rok 2024 a užití zisku pro opravy a rekonstrukce.

Výsledek hlasování

pro	27 hlasů
proti	0 hlasů
zdržel se hlasování	0 hlasů

Usnesení bylo přijato.

Shromáždění delegátů schvaluje zprávu kontrolní komise za období 11/2024 až 11/2025 se stanoviskem k účetní závěrce za rok 2024 a užití zisku do fondu oprav a rekonstrukcí.

Výsledek hlasování:

pro	27 hlasů
proti	0 hlasů
zdržel se hlasování	0 hlasů

Zpráva kontrolní komise byla schválena.

Bod 8 Programu jednání:

PRAVIDLA PRO ROZÚČTOVÁNÍ SLUŽEB SPOJENÝCH S UŽÍVÁNÍM BYTU A NEBYTOVÝCH PROSTOR ZA ROK 2026 A NÁSLEDUJÍCÍ ROKY

Předseda družstva informoval delegáty o tom, že nyní ve všech domech, kde jsou instalovány indikátory tepla a vodoměry teplé vody, jsou tato měřidla (včetně vodoměrů na studenou vodu) instalovány s radiovým přijímačem pro možnost dálkových odečtů. Odpadá nám tedy nutnost osobních odečtů, a to v souladu s platnou legislativou. Dálkové odečty budou prováděny už na konci roku 2025 a odečty budou použity pro rozúčtování. V tuto chvíli se provádí instalace sběrných a řídicích jednotek ve společných prostorách domu pro provedení radioodečtů. Následně budou zpřístupněny webové stránky, kde budou mít nájemci přístup ke svým odečtům.

Předseda představenstva dal hlasovat o nové směrnici:

Shromáždění delegátů po projednání a zapracování změn schvaluje Pravidla pro rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu a nebytových prostor za rok 2026 a následující roky, která nabývají účinnosti od 1. 1. 2026.

Výsledek hlasování:

pro	27 hlasů
proti	0 hlasů
zdržel se hlasování	0 hlasů

Usnesení bylo přijato.

Bod 9 Programu jednání:

DISKUSE

1. Předseda družstva informoval, že stejně jako v předchozích letech probíhají revize plynových zařízení v bytových jednotkách a společných prostorách domů. Uvedl, že po letech od zavedení kontrol a revizí plynu ubylo závad jak na vedení OPBD Teplice, tak u nájemců.
2. Dále informoval o splacení dluhu bývalé účetní paní Vanišové, dluh byl splacen v plné výši.
3. Předsedou družstva byla poté zahájena diskuze, kdy byl dán prostor delegátům pro jejich dotazy.
 - a) Paní Valtrová-Diephausová vznesla dotaz na opravy výtahů, jak probíhají, kdo je hradí a kdo kontroluje, zda byly závady odstraněny. Uvedla, že výtah v domě U Zámku 1991/8 byl už několikrát opravován se stejnou závadou, která se ale po pár dnech projeví znovu. Uvedla, že problému si opakovaně všímá od výměny lan výtahu a nabídla, že u příští takovéto opravy by chtěla být. To bylo paní delegátce přislíbeno.
 - b) Pan Novotný uvedl, že na domě Čsl. Legií 1131/23, kde se v loňském roce provedlo zateplení štítu domu, je zateplení domu jen ze 2/3 domu. Zbývající třetinou, kde není zateplení, dochází ke ztrátám tepla z bytů a částečné zateplení pozbývá smysl. Vznesl dotaz, zda tedy dojde k zateplení zbytku domu.



Zápis ze shromáždění delegátů OPBD Teplice ze dne 12.11.2025

Bylo mu odpovězeno, že technik prověří stav domu – zateplení, poškození fasády a poté bude panu Novotnému písemně odpovězeno.

- c) Paní Valtrová-Diephausová navrhla odměnu pro představenstvo, kontrolní komisi a delegáty ve výši 580 000,- Kč. Následně bylo hlasováno o tomto usnesení:

Shromáždění delegátů navrhuje odměnu pro představenstvo, kontrolní komisi a delegáty za uplynulé období ve výši celkem 580 000,- Kč.

Výsledek hlasování:

pro	27 hlasů
proti	0 hlasů
zdržel se hlasování	0 hlasů

Usnesení bylo přijato.

Někteří delegáti začali odcházet před přečtením schválených usnesení. Odešlo 9 delegátů, zbývá 18 delegátů. Bylo konstatováno, že shromáždění delegátů je nadále usnášení schopné.

- d. Ing. Šesták vznesl dotaz na způsob odměňování představenstva družstva a následně na výši platu předsedy družstva. Jeho dotazy zodpověděli Ing. Skála a JUDr. Wolfová.

Následně Ing. Šesták navrhl, aby bylo hlasováno o usnesení, že měsíční odměna předsedy představenstva bude činit 35.000,- Kč hrubého.

Shromáždění delegátů schvaluje, aby měsíční odměna předsedy představenstva činila 35 000,- Kč hrubého s účinností od nejbližšího výplatního termínu, tj. od 1. 11. 2025.

Výsledek hlasování:

pro	18 hlasů
proti	0 hlasů
zdržel se hlasování	0 hlasů

Usnesení bylo přijato.

Bod 10 Programu jednání:

USNESENÍ

- 1. Shromáždění delegátů schvaluje upravený program jednání, bod 7 byl po projednání stažen z jednání.**
- 2. Shromáždění delegátů schvaluje Účetní závěrku za rok 2024 a zprávu o činnosti družstva za uplynulé období s výsledky hospodaření za rok 2024 a užití zisku pro opravy a rekonstrukce.**
- 3. Shromáždění delegátů schvaluje zprávu kontrolní komise za období 11/2024 až 11/2025 se stanoviskem k účetní závěrce za rok 2024 a užití zisku do fondu oprav a rekonstrukcí.**
- 4. Shromáždění delegátů po projednání a zapracování změn schvaluje Pravidla pro rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu a nebytových prostor za rok 2026 a následující roky, která nabývají účinnosti od 1.1.2026.**

5. Shromáždění delegátů navrhuje odměnu pro představenstvo, kontrolní komisi a delegáty za uplynulé období ve výši celkem 580.000,- Kč.
6. Shromáždění delegátů schvaluje, aby měsíční odměna předsedy představenstva činila 35.000,- Kč hrubého s účinností od nejbližšího výplatního termínu, tj. od 1.11.2025.

**Bod 11 Programu jednání:
ZÁVĚR**

Na závěr poděkoval předseda družstva 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
-2-