

**Zápis ze shromáždění delegátů OPBD Teplice konaného dne
20. listopadu 2024 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 17 delegátů z 28 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. Mgr. Radka Manáková se omluvila ze začátku Shromáždění delegátů, dorazí později, a MUDr. Eva Poláčková se z účasti omluvila. Zúčastnili se také zástupci kontrolní komise – Antonín Hanzlík, Martina Dolejšová, Ing. Martin Dolejší a zaměstnanci OPBD Teplice (p.Nedvídek, Ing. Landová, p. Dubcová).

17:38 dorazila delegátka paní Žahourová Eva. Přítomno je 18 delegátů.

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 Valtrová-Diephausová Lucie, paní Jokschová Renata, pan Taptič Luboš –
výsledek hlasování:

pro	18 hlasů
proti	0 hlasů
zdržel se hlasování	0 hlasů

2. *Návrhová komise* – navrhuje se složení:

Paní Ing. Pejcharová Iveta, paní Dupáková Naděžda, pan Ing. Radko Kalenda –
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

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



Bod 3 Programu jednání:

ZPRÁVA MANDÁTOVÉ KOMISE

Paní Valtrová-Diephausová přednesla zprávu v tomto znění: *Je přítomno 18 delegátů z 28 pozvaných delegátů. Shromáždění delegátů je v řádném termínu usnášeníschopné.*

17:40 dorazila delegátka MUDr. Dohnalová Renata. Přítomno je 19 delegátů.

Bod 4 Programu jednání:

ZPRÁVA O ČINNOSTI DRUŽSTVA A VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2023

Zprávu o činnosti družstva přednesl předseda představenstva Ing. Skála (dále jen „předseda družstva“), který seznámil přítomné s činností družstva za období 2023 – 2024 (od posledního shromáždění delegátů doposud). Součástí zprávy byla účetní závěrka za rok 2023, 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 2023 (Výkaz zisku a ztrát, Rozvaha v plném rozsahu). Zpráva je přiložená k zápisu.

17:45 dorazil delegát Ing. Devetter Jan. Přítomno je 20 delegátů.

Bod 5 Programu jednání:

PLÁN OPRAV

Průběžně při seznámení s účetní závěrkou a zprávou o činnosti družstva za rok 2023 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 plánovanými na rok 2025 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.

Po seznámení delegátů s aktuálně probíhajícími opravami si vzala slovo delegátka paní Korandová. Ta, za celý domovní úsek U Zámku 2412/14, vyjádřila nesouhlas s nevhodně zvoleným termínem rekonstrukce elektroinstalace společných prostor v domě. Předseda družstva paní delegátce vysvětlil, že termíny jsou plánovány také dle možností dodavatelských firem. Práce v domě začnou 26.11.2024 a budou ukončeny do 5.12.2024.

Dále paní Valtrová-Diephausová vznesla dotaz, proč při nedávno ukončené opravě podezdívky na domě U Zámku 1991/8 a U Zámku 1930/12 nebyly vyměněny také okénka do sklepů. Dále upozornila na nedodělané rohy, kde není dokončená omítka.

17:48 dorazili delegáti pan Turecký Jaroslav a paní Grejeva Anna. Přítomno je 22 delegátů.

Paní Dupáková vznesla dotaz na opravu okapu u domu 14.října ve vnitrobloku. Upozornila, že chybí kus okapové roury a voda tak teče po fasádě domu. Bylo odpovězeno ze strany technika družstva pana Nedvídky, že o závadě se ví. Okap byl opakovaně kontrolovat i za deště a voda

po fasádě neteče. Paní Dupáková s tímto tvrzením nesouhlasí. Oprava okapu je zadána firmě Páv.

Paní Štefánková dále upozornila na kapající okap na domě U Zámku 2411/16 ze strany do ulice. Jedná se o problém od roku 2018, kdy upozorňovala že jí z okapu kape voda na parapet.

Pan Vunč požádal přítomné delegáty, aby s dalšími případnými závadami a podněty na opravy vyčkali do diskuze, kdy budou všechny náměty k opravám sepsány a bude na ně reagováno.

Předseda družstva dále informoval delegáty, že bylo vyhlášeno výběrové řízení na zhotovitele zakázky rekonstrukce vnitřní fasády „účka“ s výstavbou dvou výtahů (domy U Vlastního krbu 1111/2, Masarykova 1110/98, Fügnerova 1106/3 a Fügnerova 1107/1). A o dalších plánovaných opravách.

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 11/2023 – 11/2024 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 2023 a zprávu o činnosti družstva za uplynulé období s výsledky hospodaření za rok 2023 a užití zisku pro opravy a rekonstrukce.

Výsledek hlasování

pro	22 hlasů
proti	0 hlasů
zdržel se hlasování	0 hlasů

Usnesení bylo přijato.

Shromáždění delegátů schvaluje zprávu kontrolní komise za období 11/2023 až 11/2024 se stanoviskem k účetní závěrce za rok 2023.

Výsledek hlasování:

pro	22 hlasů
proti	0 hlasů
zdržel se hlasování	0 hlasů

Zpráva kontrolní komise byla schválena.

18:03 dorazila členka představenstva Mgr. Manáková Radka.



Bod 7 Programu jednání:

SAZEBNÍK POPLATKŮ

Předseda družstva uvedl, že úprava Sazebníku poplatků byla zařazena a provedena na základě schváleného usnesení ze Shromáždění delegátů v roce 2023, kdy bylo přijato usnesení o rozšíření Sazebníku o položku „poštovné“, která bude použita pro zpoplatnění nákladů na zasilání povinných informací od družstva směrem k družstevníkům, kteří nejsou k zastižení v bytech družstva. OPBD Teplice proto tyto změny zahrnuje do Sazebníku poplatků.

Na dotazy delegátů, koho se zpoplatnění pošty nájemcům týká, bylo odpovězeno, že poštovné se týká družstevníků, kteří se v bytech nezdržují, případně byty pronajímají. Uvedl, že stále více těchto nájemců již také využívá možnosti zasilání korespondence elektronicky, tj. emailem.

Předseda družstva seznámil delegáty s aktuálním znění Sazebníku poplatků OPBD Teplice. Kromě zahrnutí poštovného došlo i ke změnám některých dalších položek.

Delegáti se dále dotazovali na sankční poplatek – kdy, komu, za co se udělí. Ze strany předsedy družstva bylo vysvětleno, že je určen pro případy hrubého porušování platných Stanov, případně opakovaného porušení Stanov.

Byl vznesen požadavek od několika delegátů, aby místo „Sankční poplatek (porušení povinností)“ bylo doplněno „Sankční poplatek (porušení povinností dle Stanov), aby bylo jasné o jaké povinnosti se jedná. Představenstvo souhlasilo, že doplnění je vhodné.

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

Shromáždění delegátů po projednání a zapracování změn schvaluje Sazebník poplatků, který nabývá účinnosti dne 1.1.2025.

Výsledek hlasování:

pro	22 hlasů
proti	0 hlasů
zdržel se hlasování	0 hlasů

Usnesení bylo přijato.

Bod 8 Programu jednání:

PRAVIDLA PRO ROZÚČTOVÁNÍ SLUŽEB SPOJENÝCH S UŽÍVÁNÍM BYTU A NEBYTOVÝCH PROSTOR ZA ROK 2025 A NÁSLEDUJÍCÍ ROKY

Předseda družstva informoval přítomné delegáty o novelizaci vyhlášky č. 269/2015 Sb., která udává, jak má být pro rozúčtování za rok 2024 a následující roky, stanovena základní a spotřební složka nákladů na vytápění. Pro stanovení základní složky se vychází z průkazu energetické náročnosti budovy (PENB). Pro stanovení se použije klasifikace ukazatele energetické náročnosti budovy, a nikoliv klasifikační třída.

Vzhledem k výše uvedenému byla upravena aktuální Pravidla pro rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu a nebytových prostor. Byla navržena úprava základní a spotřební složky pro rozúčtování tepla a to ve znění „základní složka ve výši 50% a spotřební složka ve výši 50%“ oproti původnímu znění „základní složka ve výši 40% a spotřební složka ve výši 60%“.

Dále byla do Pravidel pro rozúčtování služeb zahrnuta položka poštovné. Poštovné, účtované dle Sazebníku poplatků platného od 1.1.2025, bude vyúčtováno v rámci rozúčtování služeb za daný rok. Opětovně bylo zdůrazněno, že vyúčtování poštovného se týká nájemců, kteří se nezdržují v bytech družstva a musí se jim korespondence zasílat poštou, ať už doporučeně nebo

obyčejně. Netýká se nájemců užívající byt, kterým je pošta doručena delegátem, případně technikem družstva, a dále nájemců, kteří mají zažádáno o doručování korespondence emailem.

Dále bylo diskutováno o navržené změně výše základní a spotřební složky pro teplo. Diskusi na toto téma zahájila paní Dupáková. Vznesla dotaz, proč je tato změna nutná. A vyjádřila nesouhlas, neboť pro nájemce, jako spotřebitele tepla, bude demotivační šetřit teplem, neboť spotřební složka ovlivněná právě spotřebou bude nižší.

Bylo vysvětleno, že změna je na základě novelizace vyhlášky. Je třeba reagovat na změny legislativy. V tuto chvíli domy OPBD Teplice spadají pod písmenko C dle uvedené vyhlášky, tedy rozdělení složek 40% pro ZS, a 60% pro SS. V případě splnění doporučení v PENB, by domy spadali pod písmenko B dle uvedené vyhlášky, kde je již nutné přerozdělení, které je navrženo. V případě schválení navržené změny, vždy splníme procentní hodnotu základní složky dle novely vyhlášky 269/2015 Sb., neboť povolené odchylení je o +/- 10%, čímž by se dále nemusela řešit hodnota PENB.

Dále následovala diskuze na toto téma převážně mezi delegáty. Z té vyplynulo, že někteří delegáti si přejí hlasovat o nových Pravidlech pro rozúčtování služeb bez zahrnutí změny výše složek za teplo.

Představenstvo proto přislíbilo, že v případě neschválení navržených Pravidel pro rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu a nebytových prostor za rok 2025 jako celku, včetně všech změn, bude možnost navržení usnesení bez zahrnutí změny výše základní složky a spotřební složky za teplo.

Shromáždění delegátů po projednání a zapracování změn schvaluje Pravidla pro rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu a nebytových prostor za rok 2025 a následující roky, která nabývají účinnosti od 1.1.2025.

Výsledek hlasování:

pro	21 hlasů
proti	1 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.

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

Dle výzvy pana Vunče delegáti opětovně upozornili na potřebu oprav:

- p.Dupáková – chybějící koleno okapu u domu 14.října do dvora
- p.Štefancová – kapající okap na domě U Zámku 2411/16 ze strany do ulice
- p.Váchová – chybějící koleno na okapu mezi domy 14.října 1046/1 a 14.října 1073/3 – voda stéká k domu, který je mokrá do výše 1.patru.
- p.Váchová – potřeba opravy střechy domu 14.října 1073/3 – zatéká do horních bytů
- p.Váchová – dotaz na opravu a zateplení vnější fasády „kostky“ – hlavně domy v ulici 14.října



Zápis ze shromáždění delegátů OPBD Teplice ze dne 20.11.2024

- p.Žahourová – vznesla dotaz, zda je nutné provádět v „účku“ zateplení fasády a stavět dva výtahy, když je to pro družstvo tak velký výdaj a je jasné, že bude potřeba oprava střechy a zateplení fasád ostatních domů. Což také nejsou malé výdaje. Proč se tedy budou dělat drahé výtahy. – Bylo odpovězeno, stejně jako na Shromáždění v roce 2023, že o výtahy žádali nájemci, odhlasovali je delegáti a nyní je již hotový projekt, který již družstvo uhradilo.
- p.Valtrová-Diephausová – vznesla dotaz na opravy horních balkonů domů U Zámku. Ze strany představenstva bylo odpovězeno, že jsou v plánu oprav.
- p.Dupáková – vznesla dotaz na opravu fasády domu Fügnerova 1048/2 ze strany do dvora a opravu fasády ze strany do ulice (kolem vstupních dveří). Pan předseda odpověděl, že o tomto požadavku ví, bylo o něm jednáno na posledním zasedání představenstva a byl pověřen technik k zajištění cenových nabídek.
- p.Šparlinková – dotaz na opravu stříšky, paní zatéká do bytu a tvoří se jí plíseň. Bylo odpovězeno, že oprava je již zadána firmě p.Páv.
- p.Jokschová – požádala o provedení kontroly realizované opravy podezdívky U Zámku 1991/8 a U Zámku 1930/12, kde je nedodělaná omítka (růžky).

18:50 odešla delegátka paní Dupáková Naděžda. Přítomno je 21 delegátů.

Předseda družstva přítomným delegátům přislíbil, že všechny uvedené žádosti o opravy a hlášené závady budou prověřeny a bude na ně reagováno.

Paní Šparlinková vyjádřila za vchod Alejní 2409/2 pochvalu a spokojenost s novou úklidovou službou firma p.Šafář.

Ing. Pejcharová dále předložila k diskusi problematiku s pronajímáním bytů. Družstevníci v domě 14.října 1072/5 z většiny své byty dále pronajímají třetím osobám (koupili si „byty na kšeft“) a v tomto domě je asi jen 5 bytů obsazených družstevníky. Zbytek jsou podnájemy a s tím souvisí i problémy, sousedské spory, neúcta k majetku družstva apod. které v domě jsou. Navrhla proto, zda by se OPBD Teplice nemohlo a nemělo inspirovat jinými družstvy, které již přistoupily k omezení povolování podnájmů tím, že zpřísnili pravidla a podmínky pro povolování podnájmů bytů třetím osobám. Představenstvu OPBD Teplice předala pravidla pro povolování podnájmů z jiného družstva, která sebou přinesla. Navržená omezení pronájmů třetím osobám – např. pronajmout max. 20 % bytů v domě; schvalovat podnájem na dobu určitou (již platí) ale ještě i se zkušební dobou; nepovolit podnájem novému družstevníkovi, musel by alespoň 1 rok v bytě bydlet.

Představenstvo OPBD Teplice se vyjádřilo, že domů jako je 14.října 1072/5 je v družstvu více. Je i v zájmu družstva, aby z družstevních domů nebyly ubytovny. I k tomu směřovalo zpřísnění podmínek pro povolování podnájmů v minulosti – zvýšení poplatku za podnájem, nutný souhlas delegáta, povolení podnájmů na 1 rok apod. Byla vyjádřena obava, zda by uvedená další omezení pronájmů byla v souladu platnou legislativou. Zda by nedošlo k protiprávnímu omezování nakládání s majetkem družstevníků. Bylo přislíbeno, že s touto otázkou bude osloven právní zástupce družstva JUDr. Cajthaml. Jeho odpověď/právní výklad bude poté předán i delegátům.

Paní Korandová poděkovala představenstvu za odvedenou práci a navrhla odměnu pro představenstvo, kontrolní komisi a delegáty ve výši 520.000,- Kč. Následně bylo hlasováno o tomto usnesení:

Shromáždění delegátů navrhuje odměnu pro představenstvo, kontrolní komisi a delegáty za uplynulé období ve výši celkem 520.000,- Kč.

Výsledek hlasování:

pro	20 hlasů
proti	0 hlasů
zdržel se hlasování	1 hlasů

Usnesení bylo přijato.

Bod 10 Programu jednání:

USNESENÍ

1. Shromáždění delegátů schvaluje Účetní závěrku za rok 2023 a zprávu o činnosti družstva za uplynulé období s výsledky hospodaření za rok 2023 a užití zisku pro opravy a rekonstrukce.
2. Shromáždění delegátů schvaluje zprávu kontrolní komise za období 11/2023 až 11/2024 se stanoviskem k účetní závěrce za rok 2023.
3. Shromáždění delegátů po projednání a zapracování změn schvaluje Sazebník poplatků, který nabývá účinnosti dne 1.1.2025.
4. Shromáždění delegátů po projednání a zapracování změn schvaluje Pravidla pro rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu a nebytových prostor za rok 2025 a následující roky, která nabývají účinnosti od 1.1.2025.
5. Shromáždění delegátů navrhuje odměnu pro představenstvo, kontrolní komisi a delegáty za uplynulé období ve výši celkem 520.000,- Kč.

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

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

Ověřovatel zápisu:
Ing. Vlastimil Skála