

Usnesení
Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Teplice
konané dne 18. června 2026

1. Shromáždění delegátů schvaluje:

- 1.1. Program jednání Shromáždění delegátů
- 1.2. Pracovní komise ve složení :
 - 1.2.1. Komise mandátová:
 - **Snížek** Josef Ing.
 - 1.2.2. Komise návrhová:
 - **Doležal** Karel
 - **Moravec** Petr
 - **Vlček** Martin
 - 1.2.4. Ověřovatelé zápisu:
 - **Krejčová** Ivana
 - **Okrouhlická** Valéria
 - 1.2.5. Jmenování zapisovatelek:
 - **Sabó** Dana
 - **Štrobachová** Dagmar
 - 1.2.6. Jmenování sčítatelů:
 - **Panská** Michaela
 - **Trumpus** Ladislav
- 1.3. Kontrolu usnesení Shromáždění delegátů ze dne 19. června 2025
- 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 2025
- 1.6.1. Roční účetní závěrku Okresního stavebního bytového družstva Teplice za kalendářní rok 2025
- 1.6.2. Dosažený hospodářský výsledek správy Okresního stavebního bytového družstva Teplice za rok 2025 ve výši + **12 612 368,91 Kč** rozdělit takto:

- příspěvek do nedělitelného fondu:	6 262 368,91 Kč
- nerozdělený zisk	6 000 000,00 Kč
- příspěvek do sociálního fondu:	350 000,00 Kč
- 1.7. Rozpočet správy Okresního stavebního bytového družstva Teplice na kalendářní rok 2026
- 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 2025 včetně vyplacení odměny předsedovi představenstva za kalendářní rok 2025, 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 23. listopadu 2021, a to ve výplatním termínu za měsíc červen 2026
- 1.9. Vyplacení funkcionářských odměn střediskem bytového hospodářství – volebních okruhů, za kalendářní rok 2025, 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 23. listopadu 2021, a to ve výplatním termínu za měsíc červen 2026
- 1.10. Vyhovět námitkám proti usnesení představenstva družstva:
 - paní Vázlerové Soně, Karla Čapka 243, 417 42 Krupka (4101-0210)
 - panu Gurenco Igorovi, Na Konečné 201, 415 01 Teplice (7104-0110)
 - panu Demeterovi Michalovi, Karla Čapka 248, 417 42 Krupka (4401-0318)
- 1.11. Poplatky za úkony prováděné Okresním stavebním bytovým družstvem Teplice z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva dle přílohy, která je nedílnou součástí tohoto usnesení s účinností od 1. července 2026
- 1.12. Směrnici pro postup při projednávání smluvních závazků Okresního stavebního bytového družstva Teplice, která je nedílnou součástí tohoto usnesení s účinností od 1. července 2026

2. Shromáždění delegátů bere na vědomí

- 2.1. Zprávu o dosavadních výsledcích hospodaření Okresního stavebního bytového družstva Teplice v kalendářním roce 2026 přednesenou vedoucí ekonomického útvaru a místopředsedou představenstva Okresního stavebního bytového družstva Teplice, paní Ing. Janou Doležalovou
- 2.2. Zprávu technického útvaru přednesenou vedoucím technického útvaru Okresního stavebního bytového družstva Teplice, panem Romanem Hruškou
- 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 31.12.2025

2.4. Informace a náměty přednesené v dílčích zprávách jednotlivých útvarů družstva

3. Shromáždění delegátů ukládá

3.1. Představenstvu družstva

3.1.1. Svolat řádné jednání Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Teplice v průběhu měsíce června 2027 k projednání výsledků hospodaření roku 2026 a předložení rozpočtu na kalendářní rok 2027 a další agendy

- termín - nejpozději: 30. červen 2027

3.1.2. Předložit alternativy o budoucnosti domu v Krupce, Dukelských hrdinů 277

– termín: Nejpozději jednání Shromáždění delegátů červen 2027

3.1.3. Podat písemnou, kompletní informaci k financování a další problematice spojené s komplexní rekonstrukcí domu v Teplicích, Pod Hvězdárnou 225-230 (SBH č. 3001)

- termín : 31. červenec 2026

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. Předkládat představenstvu družstva náměty, poznatky, upozorňování na technický stav domů apod. ve smyslu čl. 85 stanov družstva

– termín: průběžně

Petr Kofer v.r.

Místopředseda představenstva OSBD Teplice

Ing. Josef Snížek v.r.

Předseda představenstva OSBD Teplice

Směrnice pro postup při projednávání smluvních závazků Okresního stavebního bytového družstva Teplice

Preambule

Okresní stavební bytové družstvo Teplice zajišťuje pro své členy i pro svou vlastní potřebu značný rozsah činností, které nakupuje od dodavatelů – specialistů v příslušném oboru. Jedná se o široké spektrum prací, které nelze jednoduše zařadit do skupin, a pro které také nelze jednoduše nastavit hodnotitelská kritéria, proto je předkládaná směrnice postavena v obecné rovině, aby každá zakázka mohla být posuzována samostatně, s danými kritérii a mohla být posuzována tak, aby plánovaný výsledek byl dosažen v co nejlepším poměru mezi cenou a užitnou hodnotou z pohledu řádného hospodáře. Každá zakázka by měla respektovat moderní trendy, nové technologie a kvalitní materiály s dlouhou dobou životnosti. Uživatelé bytových jednotek by měli být co nejméně omezováni při realizaci zakázky a práce by měly být prováděny s maximálním ohledem na životní prostředí.

Čl. 1

Rozsah platnosti

1. Tato směrnice se vztahuje na všechny budoucí smluvní vztahy družstva počínaje dnem 1. července 2026
2. Postup se uplatní u všech smluvních závazků, jejichž předpokládané náklady převýší **500.000,- Kč** (bez DPH) na jeden smluvní vztah.
3. Při uzavírání dlouhodobých smluv na opakované činnosti, které zjevně převýší výslednou částku dle odstavce 2, se bude postupovat obdobně.
4. Každý budoucí smluvní vztah posoudí představenstvo družstva a rozhodne, zdali postupovat dle této směrnice, i když budou předpokládané náklady nižší jak **500.000,- Kč** (bez DPH) a zároveň vyšší jak **200.000,- Kč** (bez DPH).
5. Smluvní vztahy platné ke dni 18.06.2026 jsou touto směrnicí nedotčeny a zůstávají v platnosti, tak, jak je uvedeno v jednotlivých smluvních vztazích

Čl. 2

Základní pojmy

1. Zakázka je oprava, úprava, rekonstrukce, investice, dodávka služeb či materiálu
2. SBH je samostatná ekonomická jednotka vedená v evidenci družstva
3. Správa OSBD Teplice je samostatná ekonomická jednotka vedená v evidenci družstva
4. Žádost je písemná forma požadavků na zpracování nabídky Uchazečem o zakázku.
5. Hodnotitelská komise je složena ze zástupců družstva oprávněných k hodnocení nabídky
6. Záznam z jednání hodnotitelské komise je písemný protokol, ve kterém budou uvedeny všechny důležité údaje rozhodné pro výběr nejvhodnější realizační firmy, podepsaný všemi členy hodnotitelské komise
7. Uchazeč o zakázku je firma, která na základě žádosti zpracuje nabídku prací včetně jejího plnění, ceny, záruk apod. Uchazečem o zakázku se stává firma, která bude oslovena na základě doporučení zástupců družstva resp. delegátem příslušného SBH.
8. Realizační firma je takový Uchazeč o zakázku, který byl hodnotitelskou komisí vybrán k realizaci zakázky

Čl. 3

Způsob zadání a zpracování nabídky

1. Na základě plánovaných oprav, úprav, rekonstrukcí, investic, dodávek služeb či materiálu stanoví příslušný útvar družstva rozsah prací pro realizaci.
2. V případě, že se bude jednat o Zakázku týkající se SBH, bude k jednání přizván delegát příslušného okruhu Samospráv.
3. Po stanovení rozsahu prací, vypracuje příslušný útvar „Žádost“, která bude vždy vypracována písemnou formou. V Žádosti bude uveden požadovaný rozsah prací popřípadě i materiálu, harmonogram realizace, délka záruční lhůty a stanoveny podmínky na financování díla, sankce při eventuálním neplnění podmínek smlouvy a další podmínky pro plnění zakázky, včetně návrhu smlouvy o dílo. Zpracovatel Žádosti stanoví hodnotitelská kritéria.
4. Žádost bude zaslána minimálně 3firmám a z toho může některou doporučit delegát příslušného okruhu Samospráv.
5. V případě, že delegát příslušného okruhu Samospráv nevyužije možnost doporučení firem

- dle jeho výběru, bude tato skutečnost zapsána na záznamu z jednání hodnotitelské komise.
6. V žádosti bude uveden termín a způsob doručení nabídky formou zalepené obálky s označením názvu akce

Čl.4

Způsob hodnocení nabídek

1. Po uplynutí termínu předání nabídek na správu družstva, bude hodnotitelskou komisí provedeno otevření obálek s došlými nabídkami.
2. Hodnotitelská komise bude vždy ve složení: člen představenstva, člen kontrolní komise, vedoucí popř. zmocněnec úseku družstva, které předkládá návrh prací a delegát toho objektu, kterého se budoucí práce týkají
3. Hodnotitelská komise dle čl. 4 odstavce 2. může, pokud bude 100% souhlas členů hodnotitelské komise, doporučit představenstvu, aby požadované práce byly zajištěny jedním dodavatelem bez poptávkového řízení.
4. Po otevření obálek provede hodnotitelská komise posouzení nabídek a rozhodne o pořadí jednotlivých firem. V záznamu bude uvedena realizační firma vybraná k provedení zakázky s odůvodněním jejího výběru.
5. Hodnotitelská komise musí dospět k rozhodnutí o výběru realizační firmy hlasováním.
6. Výběr Realizační firmy potvrdí představenstvo družstva.
7. Po vyhodnocení nabídek bude zaslán jednotlivým Uchazečům o zakázku zasláno sdělení o hodnocení nabídek.
8. Realizační firma bude vyzvána k uzavření smlouvy o dílo.
9. V případě, že realizační firma vybraná hodnotitelskou komisí realizaci zakázky odmítne, bude vyzvána k realizaci firma, určená hodnotitelskou komisí jako druhá v pořadí.
10. Pokud realizaci zakázky odmítne i firma druhá v pořadí, představenstvo družstva zruší toto řízení a nechá vypsát nové.

Čl.5

Závěrečná ustanovení

1. Tuto směrnice schválilo Shromáždění delegátů dne 18. června 2026 a nabývá účinnosti 1. července 2026

Petr Kofler v.r.

Místopředseda představenstva OSBD Teplice

Ing. Josef Snížek v.r.

Předseda představenstva OSBD Teplice

Poznámka:

Možnost dle Čl.4 odstavec 3 se použije např. tehdy, pokud již byla obdobná zakázka v OSBD Teplice realizována a byla provedena včas a v odpovídající kvalitě. Možnost se uplatní také tehdy, pokud zakázka vyplyne z jiného smluvního závazku, popřípadě tehdy, není-li na trhu více společností, které se řešením konkrétního problému zabývají. Také domovní schůze členů družstva může rozhodnout, že se poptávkové řízení nebude konat a souhlasí s výběrem jediného dodavatele.

**POPLATKY VČETNĚ PLATNÉ DPH, ZA ÚKONY PROVÁDĚNÉ OKRESNÍM STAVEBNÍM BYTOVÝM DRUŽSTVEM TEPLICE Z PODNĚTU NEBO VE PROSPĚCH JEDNOTLIVÉHO ČLENA DRUŽSTVA
(ČLÁNEK 66. ODSTAVEC 2) PÍSMENO R) STANOV DRUŽSTVA)**

- | | | |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1. | Vznik členství v Okresním stavebním bytovém družstvu Teplice (čl. 5, odst. 1) stanov družstva) : | |
| | - základní členský vklad | 200,- Kč |
| | - zápisné | 1 000,- Kč |
| 2. | Poplatky při přidělení bytové jednotky družstvem zájemci o družstevní byt obsahují veškeré náklady spojené s přidělením bytové jednotky mimo poplatků spojených se vznikem členství v družstvu. | |
| 3. | Přenechání družstevního bytu do podnájmu (zřizovatel podnájmu - za každý kalendářní měsíc – čl. 47 stanov družstva) | |
| | Podnájem bytu | 790,- Kč |
| 4. | Převod družstevního podílu dle čl. 20 stanov družstva: | |
| 4.1. | Převod družstevního podílu dle čl. 20 stanov družstva mezi příbuznými v řadě přímé (děti, rodiče, prarodiče, sourozenci) | |
| | - převodce | 300,- Kč |
| | - nabyvatel | 1 510,- Kč |
| | <i>(Jedná-li se o třetí či další převod družstevního podílu mezi příbuznými v řadě přímé v uplynulých 12 kalendářních měsících, vybírají se poplatky dle odstavce 4.2.)</i> | |
| 4.2. | Převod družstevního podílu dle čl. 20 stanov družstva : | |
| | - převodce | 14 520,- Kč |
| | - nabyvatel | 6 050,- Kč |
| 5. | Výměna bytů (čl. 48 stanov družstva) : | |
| | - výměna bytů mezi členy družstva (společný poplatek) | 1 210,- Kč |
| | - člen družstva převádějící svůj družstevní podíl | 12 100,- Kč |
| | - nabyvatel družstevního podílu | 3 630,- Kč |
| 6. | Vydání povolení pro přihlašovnu pobytu pro cizince (nevztahuje se na příbuzné v řadě přímé) : | |
| | | 1 210,- Kč |
| 7. | Vydání povolení pro: | |
| | - stavební úpravy vyžadující ohlašovací povinnost stavebnímu úřadu | 300,- Kč |
| | - stavební úpravy vyžadující stavební povolení | 300,- Kč |
| | - stavební úpravy vyžadující povolení družstva | 300,- Kč |
| 8. | Smlouva o splátkách dlužných částek na základě uznání dluhu dlužníkem 3,00 % z dlužné částky (bez úroků z prodlení), nejméně však | 1 450,- Kč |
| 9. | Vyvolaná výměna bytového vodoměru SV, TUV (po úředním přezkoušení při zjištění, že vodoměr měří v toleranci) a při vyvolané výměně indikátoru spotřeby tepelné energie na otopném tělesu (při demontáži a zpětné montáži při výměně radiátoru – mimo důvody uvedené v Závazných pravidlech odst. 1.9.) | 3 630,- Kč |
| 10. | Upomínka | 250,- Kč |
| 11. | Vypracování smluv pro člena družstva, která má vztah k užívacím právům družstevního bytu ve vlastnictví družstva (na dožití, podnájemní, smlouva o smlouvě budoucí apod.) | |
| | | 2 420,- Kč |
| 12. | Právní pomoc členu družstva – (poplatek stanoven za každou započatou hodinu) | |
| | | 420,- Kč |
| 13. | Vystavení náhradních dokladů k družstevnímu bytu | 250,- Kč |
| 14. | Marné zpracování různých dokumentů | 600,- Kč |
| 15. | Platba nájemného či vyúčtování v hotovosti do pokladny družstva | 50,- Kč |
| 16. | Poplatky se nevrací, pokud neuskutečnění právního úkonu vzniklo ze strany člena družstva | |

Poplatky byly schváleny Shromážděním delegátů OSBD Teplice dne 18. června 2026 s účinností od 1. července 2026

Petr Kofer v.r.
Místopředseda představenstva OSBD Teplice

Ing. Josef Snížek v.r.
Předseda představenstva OSBD Teplice