

## Stavební bytové družstvo Pelhřimov, K Silu 1154

# Zápis

ze schůze představenstva SBD Pelhřimov, konané dne 23.11.2017

v zasedací místnosti SBD Pelhřimov od 14:00 hodin

Přítomni: Ing. Jiří Matiašek, Ing. Michal Vilímek, Jiří Vališ, Jaroslav Zrebný, Ing. Zdeněk Kahoun, Karel Pařízek, Mgr. Jaroslava Soukupová, Ludmila Příhodová

Za KK: Václav Čech

Nepřítomen: Ing. Jaroslav Strachota

Hosté:

Program jednání:

- 1) Zahájení, schválení pořadu jednání, jmenování zapisovatele
- 2) Kontrola a schválení zápisu z minulé schůze představenstva
- 3) Kontrola přijatých usnesení
- 4) Zpráva o výběru nájemného
- 5) Zpráva KK
- 6) Připomínky OK
- 7) Zhodnocení podzimních schůzí předsedů samospráv
- 8) Různé

Ad 1) Zahájení, schválení programu jednání, jmenování zapisovatele

Schůzi představenstva zahájil a řídil předseda představenstva Ing. Jiří Matiašek, který přivítal přítomné členy představenstva a KK a konstatoval, že schůze je usnášení schopná. Členové představenstva schválili program jednání tak, jak byl uveden na pozvánce. Zapisovatelem byl jmenován Ing. Michal Vilímek.

Ad 2) Kontrola a schválení zápisu z minulé schůze představenstva

Zápis z minulé schůze představenstva byl schválen bez připomínek.

Ad3) Kontrola přijatých usnesení

Veškerá další usnesení jsou splněna nebo ještě nenastal termín jejich plnění.

Ad 4) Zpráva o výběru nájemného

Ekonom družstva Ing. Michal Vilímek informoval členy představenstva o výběru nájemného a o právních krocích vůči neplatičům nájemného. Členové představenstva byli seznámeni s neplatiči nájemného, výší jejich dluhů a postupem družstva k těmto neplatičům. Dotazy členů PD byly zodpovězeny na místě.

**Usnesení č. 170/2017 – představenstvo družstva přijalo zprávu ekonoma družstva Ing. Michala Vilímka o výběru nájemného a o krocích vůči neplatičům nájemného.**

Ad 5) Zpráva KK

Předseda KK družstva pan Václav Čech seznámil přítomné členy představenstva s výsledkem jednání KK dne 15.11.2017. KK provedla dvě kontroly, kontrolu autoprovozu a kontrolu výběru nájemného a účtování úroků. Obě kontroly skončily bez závad a připomínek. Podle vyjádření KK se velmi pozitivně projevilo zakoupení sledování vozidel prostřednictvím GPS, což vedlo ke zlepšení evidence využití motorových vozidel. Dále KK projednala stížnost pana Průši z Humpolce a plán práce na rok 2018.

**Usnesení č. 171/2017 – představenstvo družstva vzalo zprávu KK na vědomí.**

Ad 6) Připomínky OK

Humpolec, Pacov i venkov – bez připomínek.

Ad 7) Zhodnocení schůzí předsedů samospráv

Předseda družstva Ing. Jiří Matiašek provedl zhodnocení podzimních schůzí předsedů samospráv. Členové PD obdrželi přehled účasti na schůzích předsedů samospráv za roky 2015-17. Pozitivně byl hodnocen přístup SVJ v Pelhřimově, kde předsedové SVJ, kteří se zúčastnili, jeví o projednávání témata velký zájem, k jednání přistupovali aktivně a celkově bylo zřejmé, že pochopili svojí zodpovědnost za dům v rozsahu, který vyplývá z NOZ. Předmětem jednání byl hospodářský výsledek k 30.9.2017, výběr nájemného, Petice SČMBD, seznámení s dotačním titulem na instalaci výtahů z programu Bezbariéry, nová úprava požární ochrany zateplování fasád a další provozní záležitosti. Dotazy účastníků byly zodpovězeny na místě.

**Usnesení č. 172/2017 – představenstvo schválilo zprávu předsedy družstva Ing. Jiřího Matiaška o průběhu schůzí předsedů samospráv.**

Ad 8) Různé

Představenstvo dále projednalo:

- a) Členské a bytové záležitosti.

**Usnesení č. 173/2017 – představenstvo bere na vědomí členské a bytové záležitosti tak, jak jsou uvedeny v příložených podkladech.**

- b) Nové výše tvorby Fondu oprav (Dlouhodobých záloh na opravy) za období od 1.11.2017 do 1.1.2018.

**Usnesení č. 174/2017 - představenstvo projednalo a schválilo nové tvorby Fondu oprav (dlouhodobých záloh na opravy) na domech tak, jak je uvedeno v příložených podkladech.**

- c) Žádost Karla Chlupáčka, Humpolec o povolení rekonstrukce bytu. Jádru bude vybouráno a vyzděno nové z YTONGu. Budou provedeny nové rozvody vody, odpadů a el. energie, nové obklady a dlažby, nové podlahové krytiny a vyměněna kuchyňská linka.

**Usnesení č. 175/2017 – představenstvo souhlasí s vyzděním bytového jádra z YTONGu, novými rozvody vody, odpadů a el. energie, výměnou obkladů, dlažeb a dalších podlahových krytin a výměnou kuchyňské linky za podmínky, že bude provedeno odbornou firmou, na vlastní náklady žadatele a musí být dodržen stavební zákon. Původní rozměry a půdorys bytového jádra musí zůstat zachovány. Přístup k domovním rozvodům ZI a způsob zapojení a funkce centrálního odsávání vzduchu musí být zachován v rozsahu podle původní projektové dokumentace, tzn. i zajištění přístupu pro výměnu stoupaček a vodoměrů. Pokud se při rekonstrukci zjistí, že stoupačí potrubí odpadů je ještě z azbestového materiálu, je nutné toto vyměnit za nové z PVC. Náklady na tyto práce budou hrazeny z fondu oprav domu. Podlahové krytiny musí být položeny podle technologického postupu určeného výrobcem. Po dokončení musí být umožněn přístup bytovému techniku za účelem prověření dodržení stanovených podmínek pro realizaci akce a předložena nová revize rozvodů elektřiny.**

- d) Žádost Zdeny Jírů, Humpolec o povolení částečné rekonstrukce bytu. Bude provedena výměna záchodu, výměna zásuvek a vypínačů, položeny nové podlahové krytiny a nová výmalba.

**Usnesení č. 176/2017 – představenstvo souhlasí s částečnou rekonstrukcí bytu, výměnou záchodu, zásuvek a vypínačů a položením nových podlahových krytin za podmínky, že bude provedeno odbornou firmou, na vlastní náklady žadatelky a musí být dodržen stavební zákon. Přístup k domovním rozvodům ZI a způsob zapojení a funkce centrálního odsávání vzduchu musí být zachován v rozsahu podle původní projektové dokumentace, tzn. i zajištění přístupu pro výměnu stoupaček, vodoměrů a plynoměru. Pokud se při rekonstrukci zjistí, že stoupačí potrubí odpadů je ještě z azbestového materiálu, je nutné toto vyměnit za nové z PVC. Náklady na tyto práce budou hrazeny z fondu oprav domu. Podlahové krytiny musí být položeny podle technologického postupu určeného výrobcem. Po dokončení musí být umožněn přístup bytovému techniku za účelem prověření dodržení stanovených podmínek pro realizaci akce a předložena nová revize rozvodů elektřiny.**

- e) Žádost Lubomíra Dvořáka, Pelhřimov o povolení rekonstrukce bytového jádra. Jádru bude vybouráno a vyzděno nové z YTONGu. Budou provedeny nové rozvody vody, odpadů a el. energie, nové dlažby a obklady. Bude vyměněna kuchyňská linka, nové podlahy.

**Usnesení č. 177/2017 – představenstvo souhlasí s vyzděním bytového jádra z YTONGu, novými rozvody vody, odpadů a el. energie, výměnou dlažeb a**

**obkladů, výměnou kuchyňské linky a podlahových krytin za podmínky, že bude provedeno odbornou firmou, na vlastní náklady žadatele a musí být dodržen stavební zákon. Původní rozměry a půdorys bytového jádra musí zůstat zachovány. Přístup k domovním rozvodům ZI a způsob zapojení a funkce centrálního odsávání vzduchu musí být zachován v rozsahu podle původní projektové dokumentace, tzn. i zajištění přístupu pro výměnu stoupaček, vodoměrů a plynoměru. Pokud se při rekonstrukci zjistí, že stoupačí potrubí odpadů je ještě z azbestového materiálu, je nutné toto vyměnit za nové z PVC. Náklady na tyto práce budou hrazeny z fondu oprav domu. Podlahové krytiny musí být položeny podle technologického postupu určeného výrobcem. Po dokončení musí být umožněn přístup bytovému techniku za účelem prověření dodržení stanovených podmínek pro realizaci akce a předložena nová revize rozvodů elektřiny.**

- f) Žádost Vladislavy Rizákové, Pelhřimov o povolení přestavby bytového jádra. Jádro bude vybouráno a nahrazeno sádrokartonovým. Budou provedeny nové rozvody el. energie, nové podlahové krytiny.

**Usnesení č. 178/2017 – představenstvo souhlasí s přestavbou bytového jádra ze sádrokartonu, novými rozvody el. energie a výměnou podlahových krytin za podmínky, že bude provedeno odbornou firmou, na vlastní náklady žadatelky a musí být dodržen stavební zákon. Původní rozměry a půdorys bytového jádra musí zůstat zachovány. Přístup k domovním rozvodům ZI a způsob zapojení a funkce centrálního odsávání vzduchu musí být zachován v rozsahu podle původní projektové dokumentace, tzn. i zajištění přístupu pro výměnu stoupaček, vodoměrů a plynoměru. Pokud se při rekonstrukci zjistí, že stoupačí potrubí odpadů je ještě z azbestového materiálu, je nutné toto vyměnit za nové z PVC. Náklady na tyto práce budou hrazeny z fondu oprav domu. Podlahové krytiny musí být položeny podle technologického postupu určeného výrobcem. Po dokončení musí být umožněn přístup bytovému techniku za účelem prověření dodržení stanovených podmínek pro realizaci akce a předložena nová revize rozvodů elektřiny.**

- g) Žádost Jiřího Holého, Pelhřimov o povolení rekonstrukce koupelny a elektřiny při současné změně dispozičního řešení podle předloženého nákresu. Jádro bude vybouráno a vyzděno nové z YTONGu a sádrokartonu. Budou provedeny nové rozvody vody, odpadů a el. energie, nové dlažby a obklady. Bude vyměněna kuchyňská linka, nové podlahové krytiny.

**Usnesení č. 179/2017 – představenstvo souhlasí s rekonstrukcí koupelny a rozvodů el. energie při současné změně dispozičního řešení bytu podle předloženého nákresu, s vyzděním bytového jádra z YTONGu a sádrokartonu, novými rozvody vody, odpadů a el. energie, výměnou dlažeb a obkladů, výměnou kuchyňské linky a podlahových krytin za podmínky, že bude provedeno odbornou firmou, na vlastní náklady žadatele a musí být dodržen stavební zákon.**

**Přístup k domovním rozvodům ZI a způsob zapojení a funkce centrálního odsávání vzduchu musí být zachován v rozsahu podle původní projektové dokumentace, tzn. i zajištění přístupu pro výměnu stoupaček a vodoměrů. Pokud se při rekonstrukci zjistí, že stoupačí potrubí odpadů je ještě z azbestového materiálu, je nutné toto vyměnit za nové z PVC. Náklady na tyto práce budou hrazeny z fondu oprav domu. Podlahové krytiny musí být položeny podle technologického postupu určeného výrobcem. Po dokončení musí být umožněn přístup bytovému techniku za účelem prověření dodržení stanovených podmínek pro realizaci akce a předložena nová revize rozvodů elektřiny.**

- h) Předseda družstva Ing. Jiří Matiašek opakovaně předložil členům představenstva družstva žádost paní Jiřiny Zikmundové, zastoupené dcerou Lenkou Peltanovou z Žirovnice, o prominutí úroků za pozdní platby. Paní Zikmundová, ani její zplnomocněná dcera Lenka Peltanová, v minulosti dlouhodobě neplatili nájemné a s družstvem, i přes snahu pracovníků a funkcionářů družstva, nijak nekomunikovaly.

**Usnesení č. 180/2017 – představenstvo rozhodlo o neprominutí úroků za pozdní platby podle žádosti paní Jiřiny Zikmundové, zastoupené dcerou Lenkou Peltanovou.**

- i) Ekonom družstva Ing. Michal Vilímek informoval členy představenstva o problematice EET (elektronické evidence tržeb) v podmínkách provozu družstva. Vzhledem k tomu, že podle stanoviska MF ČR není výběr nájemného ani pro SVJ v podmínkách družstva tržbou podléhající EET, práce údržby se fakturují a následně jsou hrazeny bezhotovostními platbami, je nutno pouze vyřešit výběr poplatků ve prospěch družstva. Bylo doporučeno EET nezavádět a poplatky vybírat prostřednictvím bezhotovostních plateb přímo na účet družstva. Bude prověřena i možnost bezhotovostní úhrady kartou.

**Usnesení č. 181/2017 – představenstvo družstva rozhodlo po posouzení současných informací o EET a potřeby hotovostních plateb, upřednostnit bezhotovostní způsob plateb a EET nezavádět.**

- j) Předsedkyně likvidační komise Mgr. Jaroslava Soukupová informovala členy představenstva o jednání likvidační komise dne 5.10.2017 a seznámila členy představenstva s průběhem jednání likvidační komise. Komise projednala předložené návrhy na likvidaci a doporučila provést fyzickou likvidaci případně odprodej nepotřebného a nepoužitelného majetku.

**Usnesení č. 182/2017 – představenstvo schválilo likvidaci nebo odprodej nepotřebného a nepoužitelného majetku tak, jak bylo doporučeno likvidační komisí.**

- k) Předseda družstva Ing. Jiří Matiašek předložil představenstvu k projednání otázku vyplacení části dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice některým uživatelům bytů v domě Humpolec 42-6.

**Usnesení č. 170/2017 – představenstvo rozhodlo v souladu s článkem 101, odstavec 5) Stanov družstva o nenavrácení části dlouhodobé zálohy na opravy uživatelům přízemních bytů v domě Humpolec 42-6.**

- l) Předseda družstva Ing. Jiří Matiašek upozornil na potřebu psát pečlivě zápisy ze schůzí samospráv. Jedná se o základní dokument z jednání členské schůze samosprávy a v případě jakéhokoliv soudního sporu v budoucnu je to i prvotní podklad o proběhlém jednání. Schůze musí být zaznamenány i včetně přiložené pozvánky, prezenční listiny, plných mocí, vyhodnocení, zda se jednalo o schůzi řádnou s dostatečným počtem účastníků, nebo schůzi náhradní (při nižší než 50% účasti podle článku 83 Stanov družstva) a výsledků jednotlivých hlasování. Zápis musí být řádně ověřen schválenými ověřovateli. Úkolem zapisovatele a ověřovatelů není posuzovat právní správnost průběhu schůze, ale popsat co nejpřesněji průběh schůze.
- m) Příští zasedání představenstva bude v úterý 19.12.2017 od 14:00 hodin v salonku restaurace Na Čtyřce v Pelhřimově.

V Pelhřimově dne 26.11.2017

Zapsal: Ing. Michal Vilímek

Zápis ověřil: Ing. Jiří Matiašek