

Stavební bytové družstvo Pelhřimov, K Silu 1154

Zápis

ze schůze představenstva SBD Pelhřimov, konané dne 27.1.2022

od 14:00 hodin z důvodu nebezpečí šíření koronaviru prostřednictvím

videokonference

Přítomni: Ing. Jiří Matiašek, Ing. Michal Vilímek, Ing. Zdeněk Kahoun, Mgr. Jaroslava Soukupová, Ing. Jaroslav Strachota, Jan Růžek, Mgr. Martin Koukol do 14:30 tj. bod 7.j)

Za KK: Zdeněk Dubský

Omluveni: Ludmila Příhodová, Jiří Vališ

Hosté:

Program jednání:

- 1) Zahájení, schválení pořadu jednání, jmenování zapisovatele
- 2) Kontrola a schválení zápisu z minulé schůze představenstva
- 3) Kontrola přijatých usnesení
- 4) Informace o převodech bytů do OV v roce 2021
- 5) Informace o placení nájemného
- 6) Připomínky OK
- 7) 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 usnesení jsou splněna.

Ad 4) Informace o převodech bytů do vlastnictví v roce 2021

Předseda družstva Ing. Jiří Matiašek předložil členům představenstva zprávu o převodech bytů do OV v roce 2021. Celkem bylo převedeno 129 bytů. Všechny převedené byty zůstaly ve správě SBD. Všichni členové představenstva obdrželi přehled převedených bytů a rozpracovaných převodů domů.

Usnesení č. 1/2022 – představenstvo družstva přijalo zprávu předsedy družstva Ing. Jiřího Matiaška o převodech bytů v roce 2021.

Ad 5) Informace o placení nájemného

Ekonom družstva Ing. Michal Vilímek informoval členy představenstva o výběru nájemného podle stavu k 31.12.2021. Členové představenstva byli seznámeni s neplatiči a s kroky podnikanými k zlepšení výběru nájemného. Stav u družstevních bytů je setrvalý a tedy dobrý. Nevyskytl se žádný nový z minulosti neznámý dlužník a dlužníci z minulosti většinou ještě snížili své dluhy. Setrvalý stav je u neplatičů v bytech námi spravovaných SVJ.

Usnesení č. 2/2022 – představenstvo družstva schválilo zprávu ekonoma družstva Ing. Michala Vilímka o výběru nájemného a současně mu uložilo úkol věnovat výběru nájemného i nadále velkou pozornost.

Ekonom družstva Ing. Michal Vilímek předložil žádost Jany Kotnové, Humpolec o zrušení výpovědi z nájmu bytu pro neplacení nájemného. Uvedené členice družstva byla v roce 2013 zaslána výpověď z nájmu bytu pro neplacení ještě podle starého Občanského zákoníku. Žadatelka uhradila svůj dluh v roce 2017 a již výrazně déle než 12 měsíců řádně platí. Žadatelka byt nikdy nevrátila družstvu a po uhrazení dluhu byt celou dobu řádně užívá.

Usnesení č. 3/2022 – představenstvo rozhodlo o uzavření nové smlouvy o nájmu družstevního bytu v Humpolci s paní Janou Kotnovou.

Ad 6) Přípomínky OK

Humpolec, Pacov i venkov: bez připomínek.

Ad 7) Různé

Představenstvo dále projednalo:

- a) Členské a bytové záležitosti.

Usnesení č. 4/2022 – 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 1.1.2022 do 1.3.2022.

Usnesení č. 5/2022 - představenstvo projednalo a schválilo nové tvorby Fondu oprav (dlouhodobých záloh na opravy) na domech tak, jak je uvedeno v příložených podkladech.

- c) Žádost Veroniky Kaprasové, Humpolec o povolení rekonstrukce bytu. Jádru bude vybouráno a vyzděno nové z YTONGu, nové rozvody SV, TUV, odpadů a el. energie, vana bude nahrazena sprchovým koutem, nové obklady a dlažba, vyměněna kuchyňská linka a zrušeno odběrné místo plynu.

Usnesení č. 6/2022 – představenstvo souhlasí s rekonstrukcí bytu, vybouráním bytového jádra a vyzděním z YTONGu, novými rozvody SV, TUV, odpadů a el.

energie, výměnou vany za sprchový kout, novými obklady a dlažbou, výměnou kuchyňské linky a odhlášením odběrného místa plynu 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 možnosti přístupu pro výměnu stoupaček a vodoměrů. Podlahové krytiny musí být položeny podle technologického postupu určeného výrobcem. Pokud se při rekonstrukci zjistí, že stoupací 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. Po dokončení musí být umožněn přístup bytovému techniku za účelem prověření dodržení stanovených podmínek pro realizace akce a předložena nová revize rozvodů el. energie.

- d) Žádost Kláry Hralové, Humpolec o povolení rekonstrukce bytu. Jádru bude vybouráno a vyzděno nové z YTONGu, nové rozvody SV, TUV, odpadů a el. energie, vana bude nahrazena sprchovým koutem, nové obklady a dlažba a vyměněna kuchyňská linka.

Usnesení č. 7/2022 – představenstvo souhlasí s rekonstrukcí bytu, vybouráním bytového jádra a vyzděním z YTONGu, novými rozvody SV, TUV, odpadů a el. energie, výměnou vany za sprchový kout, novými obklady a dlažbou a výměnou kuchyňské linky 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 možnosti přístupu pro výměnu stoupaček a vodoměrů. Podlahové krytiny musí být položeny podle technologického postupu určeného výrobcem. Pokud se při rekonstrukci zjistí, že stoupací 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. Po dokončení musí být umožněn přístup bytovému techniku za účelem prověření dodržení stanovených podmínek pro realizace akce a předložena nová revize rozvodů el. energie.

- e) Žádost Václavy Horákové, Horní Cerekev o povolení rekonstrukce bytu. Nové rozvody SV, TUV, odpadů a el. energie, vana zůstane zachována. Nové rozvody topení a výměna radiátorů, nové obklady a dlažba, vyměněna kuchyňská linka.

Usnesení č. 8/2022 – představenstvo souhlasí s rekonstrukcí bytu, novými rozvody SV, TUV, odpadů a el. energie, novými rozvody topení a výměnou radiátorů, novými obklady a dlažbou a výměnou kuchyňské linky za podmínky, že bude provedeno odbornou firmou, na vlastní náklady žadatelky a musí být dodržen stavební zákon. Přístup k domovním rozvodům ZI musí být zachován v rozsahu podle původní projektové dokumentace, tzn. i zajištění možnosti přístupu pro výměnu stoupaček a vodoměru. Podlahové krytiny musí být položeny podle technologického postupu určeného výrobcem. Pokud se při rekonstrukci zjistí, že stoupací 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. Po dokončení musí být umožněn přístup bytovému techniku za účelem prověření dodržení stanovených podmínek pro realizace akce a předložena nová revize rozvodů el. energie.

- f) Žádost Jiřího Votápka, Moraveč o povolení rekonstrukce bytu. Nové rozvody SV, TUV, odpadů a el., energie, vana bude nahrazena sprchovým koutem, nové obklady a dlažba a vyměněna kuchyňská linka.

Usnesení č. 9/2022 – představenstvo souhlasí s rekonstrukcí bytu, novými rozvody SV, TUV, odpadů a el. energie, výměnou vany za sprchový kout, novými obklady a dlažbou a výměnou kuchyňské linky za podmínky, že bude provedeno odbornou firmou, na vlastní náklady žadatele a musí být dodržen stavební zákon. Přístup k domovním rozvodům ZI musí být zachován v rozsahu podle původní projektové dokumentace, tzn. i zajištění možnosti přístupu pro výměnu stoupaček a vodoměru. Podlahové krytiny musí být položeny podle technologického postupu určeného výrobcem. Pokud se při rekonstrukci zjistí, že stoupací 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. Po dokončení musí být umožněn přístup bytovému techniku za účelem prověření dodržení stanovených podmínek pro realizace akce a předložena nová revize rozvodů el. energie.

- g) Žádost Jaroslavy Vachutové, Pelhřimov o povolení rekonstrukce bytu. Nové rozvody SV, TUV, odpadů a el., energie, nové obklady a dlažba a elektrické podlahové topení.

Usnesení č. 10/2022 – představenstvo souhlasí s rekonstrukcí bytu, novými rozvody SV, TUV, odpadů a el. energie, novými obklady a dlažbou a instalací elektrického podlahového topení za podmínky, že bude provedeno odbornou firmou, na vlastní náklady žadatele a musí být dodržen stavební zákon. Přístup k domovním rozvodům ZI musí být zachován v rozsahu podle původní projektové dokumentace, tzn. i zajištění možnosti přístupu pro výměnu stoupaček a vodoměru. Podlahové krytiny musí být položeny podle technologického postupu určeného výrobcem. Pokud se při rekonstrukci zjistí, že stoupací 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. Po dokončení musí být umožněn přístup bytovému techniku za účelem prověření dodržení stanovených podmínek pro realizace akce a předložena nová revize rozvodů el. energie.

- h) Žádost Marie Havlové, Pelhřimov o povolení výměny vany za sprchový kout.

Usnesení č. 11/2022 – představenstvo souhlasí s výměnou vany za sprchový kout 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 možnosti přístupu pro výměnu stoupaček a vodoměrů. Podlahové krytiny musí být položeny podle technologického postupu určeného výrobcem. Pokud se při rekonstrukci zjistí, že

stoupací 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. Po dokončení musí být umožněn přístup bytovému techniku za účelem prověření dodržení stanovených podmínek pro realizace akce a v případě zásahu do rozvodů el. energie předložena nová revize rozvodů elektřiny.

- i) Žádost Mgr. Aleše Vacka, Pelhřimov o povolení výměny radiátorů v obývacím pokoji a v ložnici.

Usnesení č. 12/2022 – představenstvo souhlasí s výměnou radiátorů v obývacím pokoji a v ložnici za podmínky, že bude provedeno odbornou firmou, na vlastní náklady žadatele a musí být dodržen stavební zákon. Nové radiátory musí být stejného nebo podobného výkonu jako radiátory původní a s pracovníky firmy Cooptherm musí být předem domluveno sejmutí měřidel spotřeby tepla ze starých radiátorů a současně montáž na radiátory nové. Po dokončení musí být umožněn přístup bytovému techniku za účelem prověření dodržení stanovených podmínek pro realizace akce.

- j) Žádost Vratislava Kellera, Červená Řečice o povolení montáže elektrokotle v uhelném sklepě patřícím k bytu.

Usnesení č. 13/2022 – představenstvo souhlasí s instalací elektrokotle v uhelném sklepě patřícím k bytu za podmínky, že bude provedeno odbornou firmou, na vlastní náklady žadatele a musí být dodržen stavební zákon. Po dokončení musí být umožněn přístup bytovému techniku za účelem prověření dodržení stanovených podmínek pro realizace akce, předloženy doklady o připojení a spuštění kotle a předložena nová revize rozvodů el. energie.

- k) Předseda družstva Ing. Jiří Matiašek předložil návrh na vydání rozhodnutí tohoto znění: Člen družstva pan Jaroslav Hašek, Těšenov se podle čl. 23 odst. 1) Stanov družstva vylučuje z členství v družstvu. Pan Hašek dlouhodobě ohrožuje požární bezpečnost v domě i okolí a z jeho bytu se šíří nepříjemný zápach. Pan Hašek užívá byt již několik let, za tuto dobu byl jím nashromážděný odpad již i odvezen na náklady města Horní Cerekev. Byt pan Hašek získal od rodičů v létě 2021 a i při převodu družstevního podílu byl pan Hašek upozorňován na výše uvedené problémy. Podle vyjádření rodičů byt převedli na syna z důvodu nemožnosti řešit jeho problémy spojené s užíváním jejich bytu. Přes opakované výzvy k nápravě pan Hašek nereaguje, dne 1.11.2021 měla proběhnout kontrola odstranění závad, pan Hašek si dopis nepřebíral (výzva byla vylepena i na dveře bytu) a v uvedený den se nedostavil. Stejně tak i při kontrole dne 21.1.2022. Tím pan Hašek porušuje své povinnosti člena družstva, jak jsou uvedeny v čl. 13 písm. f) a i) Stanov družstva. Problematikou se zabývala i kontrolní komise družstva.

Usnesení č. 14/2022 – představenstvo souhlasí s předloženým návrhem, tedy s vyloučením pana Jaroslava Haška, Těšenov z členství v družstvu podle článku 23 odst. 1) Stanov družstva.

- l) Předseda družstva Ing. Jiří Matiašek předložil návrh na úpravu Pravidel pro zadávání zakázek v družstvu. Dochází zde pouze k úpravě (navýšení) finančních limitů vzhledem k inflaci a nárůstu cen prací. Při nezvýšení těchto částek by bylo nutné dělat výběrová řízení i na drobné práce v domech.

Usnesení č. 15/2022 – představenstvo souhlasí s novým zněním Pravidel pro zadávání zakázek v družstvu v podobě zvýšených částek od 1.2.2022.

- m) Předseda družstva Ing. Jiří Matiašek předložil návrh vedoucího údržby na nové hodinové sazby za práce střediska údržby, viz. přiložený nový ceník prací.

Usnesení č. 16/2022 – představenstvo souhlasí s novým ceníkem prací a cestovních nákladů střediska údržby od 1.2.2022.

- n) Předseda technické komise družstva informoval o jednání technické komise dne 25.1.2022. Největším problémem z pohledu družstva se nyní ukazuje problematika povinnosti výměny kotlů na tuhá paliva z pohledu emisních tříd. Jedná se o problematiku, na kterou družstvo již několik let na schůzích předsedů samospráv a jednotlivých domů dlouhodobě upozorňovalo. Kotle třídy 1 a 2 je povinnost odpojit do 31.8.2022. Z pohledu družstva je podstatná informace, kdo je odpovědný (družstvo nebo nájemník). O vyjasnění této problematiky je potřeba jednat i se SČMBD. Dále se TK zabývala možnostmi instalace a provozu fotovoltaických elektráren na střechy bytových domů s ohledem na dotační tituly z programu Nová zelená úsporám.

Usnesení č. 17/2022 – představenstvo rozhodlo o potřebě zajistit informace k problematice kotlů na jarní schůze předsedů samospráv a pověřilo TK na příštím jednání se věnovat problematice fotovoltaických elektráren a společného (sloučeného) odběru elektřiny.

- o) Předseda družstva Ing. Jiří Matiašek informoval o zájmu o výstavbu dalšího bytového domu v Pacově. Je hlavně zájem o malé byty 1+kk, 2+kk.

Usnesení č. 18/2022 – představenstvo souhlasí se zahájením projekčních prací na dalším bytovém domě v Pacově a pověřilo vedení družstva zajistit další kroky.

Příští zasedání představenstva bude ve čtvrtek 24.2.2022 od 14:00 hodin v zasedací místnosti SBD v Pelhřimově nebo v případě špatné hygienicko-epidemiologické situace prostřednictvím videokonference.

V Pelhřimově dne 28.1.2022

Zapsal: Ing. Michal Vilímek

Zápis ověřil: Ing. Jiří Matiašek